

Documento sometido a información  
pública (Pleno de 10.04.2008)  
(art. 83.2.a / 90.2 LUV)  
El Secretario



Fdo: José L. Castillo García

M/U

# MODIFICACIONES PUNTUALES Nº 10 y 11

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
**VILLAR DEL ARZOBISPO**  
CORRECCIONES EN EL USO DEL SUELO EN SUELO URBANO:  
C/ LOSA DEL OBISPO Y POLÍGONO INDUSTRIAL "LA LOMA"

1 DE FEBRERO DE 2008

Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario



Fdo: José L. Castillo García

## INDICE

Memoria

1. Antecedentes

2. Objeto

3. Carácter puntual de la modificación

4. Modificación del documento de planeamiento. Justificación del cumplimiento de la Ley 16/2005, de 30 diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) y del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).

Modificación nº 10. Reajuste de alineaciones de las manzanas ENS.b-10/14 Y ENS.b-15.  
Zona de ordenanzas Ensanche barrio de San José (ENS.b)

Modificación nº 11. Reajuste de alineaciones de las manzanas IND.3, IND.4 E IND.5  
Zona de ordenanzas industrial (IND)

Ficha resumen de superficies

## INDICE DE PLANOS

Nº	PLANO	ESCALA
G.1	PLANO GUIA Nº 1	S/E
G.2	PLANO GUIA Nº 2	S/E
MP_Nº10	MP Nº10. ORDENACIÓN VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PLANO 0-3.1 NNSS	1/1000
MP_Nº10	MP Nº10. ORDENACIÓN PROPUESTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PLANO 0-3.1 NNSS	1/1000
MP_Nº11	MP Nº11. ORDENACIÓN VIGENTE. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PLANO 0-3.2 NNSS	1/1000
MP_Nº11	MP Nº11. ORDENACIÓN PROPUESTA. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO PLANO 0-3.2 NNSS	1/1000

Documento sometido a información pública (Pleno de 10.04.2008)  
(art. 83.2.a / 90.2 LUV)  
El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García

Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García

Febrero de 2008.

## MEMORIA

### 1. ANTECEDENTES

Conforme a lo previsto en el Art. 87 de la Ley 16/2005, de 30 diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, el presente documento se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Villar del Arzobispo y responde a la necesidad de efectuar una modificación de las Normas Subsidiarias, como resultado de los problemas que plantea la aplicación de la normativa existente en las normas urbanísticas vigentes.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 22 de abril de 1997, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo, supeditando su eficacia a que se incorporaran a la documentación gráfica los condicionantes especificados en el informe de Diputación, respecto de la carretera VV - 6025, así como incorporar al texto de las normas urbanísticas los nuevos artículos aprobados por el pleno municipal y aportar los documentos de información de las normas.

Con fecha 30 de mayo de 1997 tuvo entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia documentación susanatoria remitida por el Ayuntamiento de Villar del Arzobispo, consistente en el texto completo de las normas urbanísticas.

Por Resolución de 3 de julio de 1997, del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, se declaran definitivamente aprobadas las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo, ordenándose su publicación, lo cual tiene lugar en el B.O.P. número 256 de fecha 28 de octubre de 1997.

Durante la vigencia de dicho plan se han venido detectando, tanto por el Ayuntamiento como por los administrados, determinados elementos puntuales que exigen una mejor adecuación de la normativa vigente a la realidad física y social del municipio.

Desde el año 1997 se ha producido nueve modificaciones de planeamiento de diversa índole (tres de ellas, las números siete, ocho y nueve, al día de la fecha en tramitación), siendo las que nos ocupan, las números diez y once.

Documento sometido a información  
pública (Pleno de 10.04.2008)  
(art. 83.2.a / 90.2 LUV)  
El Secretario



Fdo: José L. Castillo García

Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario



Fdo: José L. Castillo García

Febrero de 2008.

Documentos  
SECRETARIA  
Fdo: José L. Castillo Garcia

## 2. OBJETO

Con carácter general, es objeto de las presentes modificaciones establecer la necesaria adecuación entre la realidad física y la regulación establecida por el planeamiento vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 22 de abril de 1997.

En el documento de las dos modificaciones puntuales que nos ocupan, se pretende el reajuste de alineaciones. Si bien se justificará el detalle de la modificación concreta, se pretende reconocer el uso público efectivo que se viene dando a determinados espacios urbanos reflejando la existencia de viarios que, de "facto" forman ya parte de la trama urbana del municipio sin que exista el correspondiente reflejo en el documento de planeamiento.

## 3. CARÁCTER PUNTUAL DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el documento al amparo de lo regulado en el Art. 1.1.5 "Modificación de las normas subsidiarias", entendiéndose que se trata de una modificación de carácter puntual dado que, si bien se trata de alteraciones singulares de algunos elementos integrantes de las normas, por el ámbito y trascendencia de los cambios propuestos, estos no alteran de modo sensible o generalizado las determinaciones básicas, ni aisladamente, ni por el conjunto de las modificaciones.

Las modificaciones que se plantean están comprendidas dentro de suelo clasificado como urbano de uso residencial (la número 10) o de uso industrial (la número 11) no afectando por tanto a la clasificación del suelo aunque sí al destino público del mismo. Asimismo tampoco se afecta la red estructural o primaria de reservas de suelos dotacionales.

## 4. MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 16/2005, DE 30 DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT, URBANÍSTICA VALENCIANA (LUV) Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA (ROGTU).

Como ya se ha expuesto en el apartado primero de la memoria, por Resolución de 3 de julio de 1997, del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, se declaran definitivamente aprobadas las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo, documento de planeamiento vigente al día de la fecha.

Documentos  
SECRETARIA  
Fdo: José L. Castillo Garcia



Febrero de 2008.



Fdo: José L. Castillo García

*Justificación del cumplimiento del Art. 94 "Modificación de los planes" de la Ley 16/2005, de 30 diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo LUV):*

- 1.- La modificación que se plantea justifica en los cuadros que se adjuntan que las soluciones propuestas mantienen el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que se cumplan los requisitos de calidad, capacidad e idoneidad exigidos por la LUV (Art. 94.2)
- 2.- No se afecta la superficie de suelo clasificado como urbanizable, ni la del clasificado como no urbanizable común (Art. 94.3)
- 3.- No se modifica la calificación ni el uso urbanístico de zonas verdes si bien se reajusta la de los espacios libres, afectándose la red viaria de tránsito (RV) perteneciente a la red secundaria de reservas de suelo dotacional (Art. 94.4) que no merecen la consideración de Red Primaria y, en consecuencia, las alineaciones que delimitan el espacio público del privado.
- 4.- No se afectan parcelas cuyo destino precedente haya sido el uso público docente o sanitario ni elementos funcionales de las redes de infraestructura generales o instalaciones adscritas a la defensa (Art. 94.5).
- 5.- La modificación no viene a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares (Art. 94.6).

*Justificación del cumplimiento del Art. 223 "Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento" del Decreto 67/2006, de 12 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en lo sucesivo ROGTU):*

La modificación propuesta en el presente documento se refiere a elementos de la ordenación pormenorizada y se tramitará conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales (Art. 223.5)



Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario

Fdo: José L. Castillo García

Febrero de 2008.

Fdo: José L. Castillo García

**MODIFICACIÓN Nº 10. REAJUSTE DE ALINEACIONES DE LAS MANZANAS ENS.b-10/14 Y ENS.b-15.  
ZONA DE ORDENANZAS ENSANCHE BARRIO DE SAN JOSÉ (ENS.b)**

**PARTE JUSTIFICATIVA. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

En suelo urbano, y dentro de la zona de ensanche (ENS) se ubica la subzona del Barrio de San José (ENS-b). La estructura urbana se ordena mediante manzanas cerradas, sin límite en su profundidad edificable ni por tanto definición de patio de manzana, en las que, la tipología edificatoria es de viviendas unifamiliares adosadas a línea de vial.

La calle Losa del Obispo se contempla en el planeamiento con una anchura de 7 m., ordenándose en torno a un eje en el que se produce una inflexión antes de su encuentro, por el Sur, con la avenida del Castellar.

No obstante lo anterior, las edificaciones que conforman dicho vial por su lado Oeste se han construido siguiendo la traza dominante del mismo (el eje proveniente de la avenida Diputación), sin que, de hecho, se produzca inflexión alguna.

**MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE**

Se trata de una modificación cuyo objeto es reconocer la traza actual de vial corrigiendo su lado Oeste conforme a las edificaciones existentes y el lado Este en paralelo al anterior.

Cuadro resumen de las modificaciones en la clasificación, calificación del suelo y superficies afectadas.

	ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE	
Clasificación del suelo	Urbano	No se modifica	
Uso	Edificable ó red viaria	Red viaria ó edificable	
Zona de ordenanzas	ENS.b	No se modifica	
CUADRO RESUMEN SUPERFICIES	Sup. ordenación vigente (m <sup>2</sup> )	Sup. modificación propuesta (m <sup>2</sup> )	Total parcial (m <sup>2</sup> )
Manzana ENS.b-10/14	4.359	4.125	- 234
Manzana ENS.b-15	3.532	3.750	+ 218
Total suelo de dominio privado	7.891	7.875	- 16
Red viaria de tránsito (RV)	---	16	+ 16

Documento aprobado definitivamente

Pleno de 11.07.2008

(art. 37.2 / 57 LUV)

El Secretario

Fdo: José L. Castillo García

Febrero de 2008.



Fdo: José L. Castillo García

## MODIFICACIÓN Nº 11. REAJUSTE DE ALINEACIONES DE LAS MANZANAS IND.3, IND.4 E IND.5 ZONA DE ORDENANZAS INDUSTRIAL (IND)

### PARTE JUSTIFICATIVA. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En suelo urbano, dentro de la zona de suelo industrial (IND) la estructura urbana se ordena mediante manzanas cerradas, habitualmente de perímetro sensiblemente rectangular, sin límite en su profundidad edificable en las que la tipología edificatoria predominante es naves adosadas a línea de vial.

### MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

Se trata de una modificación cuyo objeto es por un lado recoger la traza con la que se han materializado las manzanas IND.3 e IND.4. A su vez se plantea la prolongación de la traza de la manzana IND.5 por el Oeste para dar continuidad de fachada al vial delimitado por las antedichas manzanas IND.3 e IND.4.

Cuadro resumen de las modificaciones en la clasificación, calificación del suelo y superficies afectadas.

	ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE	
Clasificación del suelo	Urbano	No se modifica	
Uso	Industrial	No se modifica	
Zona de ordenanzas	IND	No se modifica	
CUADRO RESUMEN SUPERFICIES	Sup. ordenación vigente (m <sup>2</sup> )	Sup. modificación propuesta (m <sup>2</sup> )	Total parcial (m <sup>2</sup> )
Manzana IND.3	5.990	5.980	- 10
Manzana IND.4	993	1.143	+ 150
Manzana IND.5	5.025	5.422	+ 397
Total suelo de dominio privado	12.008	12.545	+ 537
Red viaria de tránsito (RV)	---	- 537	- 537

Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario



Fdo: José L. Castillo García

Febrero de 2008.



Fdo. José L. Castillo García

### FICHA RESUMEN DE SUPERFICIES

MODIFICACIÓN Nº 10	ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE	
CUADRO RESUMEN SUPERFICIES	Sup. ordenación vigente (m <sup>2</sup> )	Sup. modificación propuesta (m <sup>2</sup> )	Total parcial (m <sup>2</sup> )
Manzana ENS.b-10/14	4.359	4.125	- 234
Manzana ENS.b-15	3.532	3.750	+ 218
Total suelo de dominio privado	7.891	7.875	- 16
Red viaria de tránsito (RV)	---	16	+ 16

MODIFICACIÓN Nº 11	ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE	
CUADRO RESUMEN SUPERFICIES	Sup. ordenación vigente (m <sup>2</sup> )	Sup. modificación propuesta (m <sup>2</sup> )	Total parcial (m <sup>2</sup> )
Manzana IND.3	5.990	5.980	- 10
Manzana IND.4	993	1.143	+ 150
Manzana IND.5	5.025	5.422	+ 397
Total suelo de dominio privado	12.008	12.545	+ 537
Red viaria de tránsito (RV)	---	- 537	- 537

<b>Total suelo de dominio privado</b>	<b>19.899</b>	<b>20.420</b>	<b>+ 521</b>
<b>Red viaria de tránsito (RV)</b>	<b>---</b>	<b>- 521</b>	<b>- 521</b>

Valencia 1 de febrero de 2008

El arquitecto

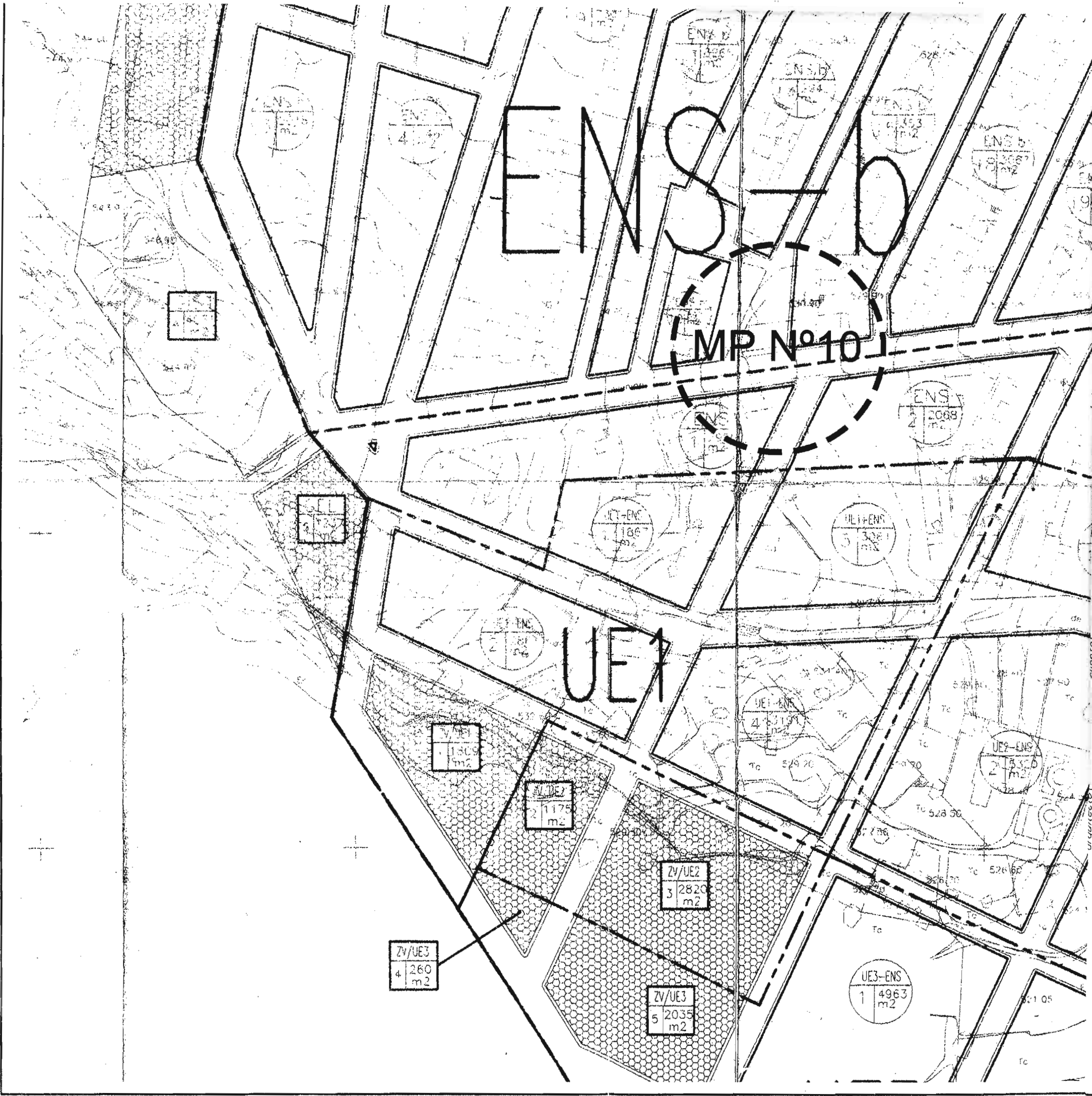
Juan Manuel García Latorre.



Fdo: José L. Castillo García



El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Juan Manuel García Latorre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



G.1

Documento sometido a información pública (Pleno de 10.04.2008) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García

S/E

PLANO GUIA Nº 1

FEBRERO DE 2008

1108

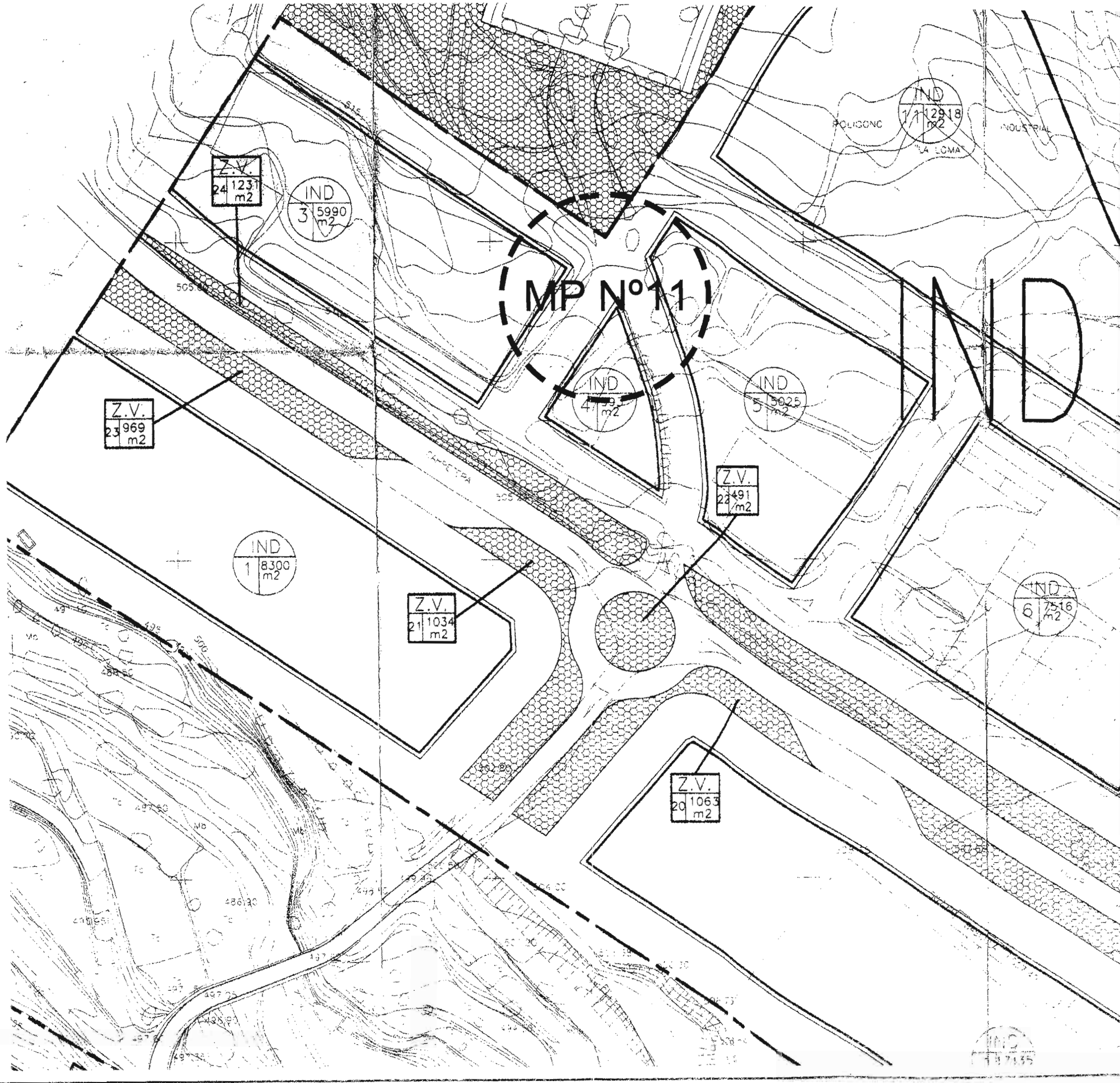
**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 Y 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

Juan Manuel García Latorre

Pleno de 11.07.2008 (art. 37.3 / 57 LUV) El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Juan Manuel García Latorre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



G.2

Documento sometido a información pública (Pleno de 10.04.2008) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García

S/E

PLANO GUIA Nº 2

FEBRERO DE 2008

1108

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 Y 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

Juan Manuel García Latorre

Documento aprobado definitivamente Pleno de 11.07.2008 (art. 37.2 / 57 LUV) El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García



El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Juan Manuel García Latorre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo



**MP\_ Nº 10**

Documento sometido a información pública (Pleno de 10.04.2008) art. 83.2.a / 90.2 LUY) El Secretario

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

10) José L. Castillo García

n.º plano

revisión

escala 1/1000

plano MP Nº10. ORDENACION VIGENTE CALIFICACIÓN SUELO URBANO PLANO 0-3.1 NNSS

fecha FEBRERO DE 2008

cod. 1108

encargo **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 Y 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**

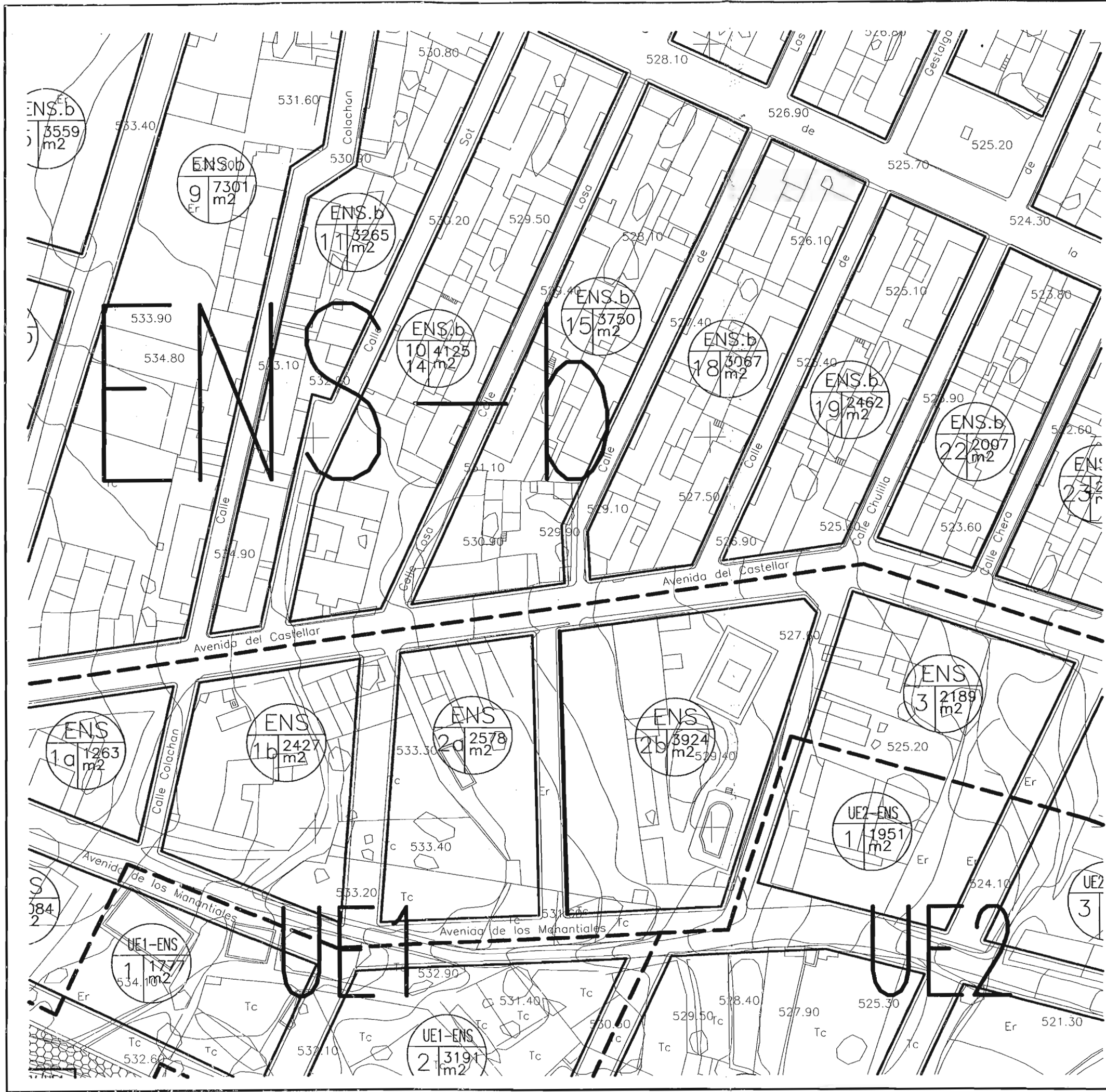
cliente EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

arquitecto Juan Manuel García Latorre

Documento aprobado de fecha anterior Pleno de 11.07.2008 art. 37.3 / 57 LUY) El Secretario

Fdo: José L. Castillo García

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Juan Manuel García Latorre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo



**MP\_Nº 10**

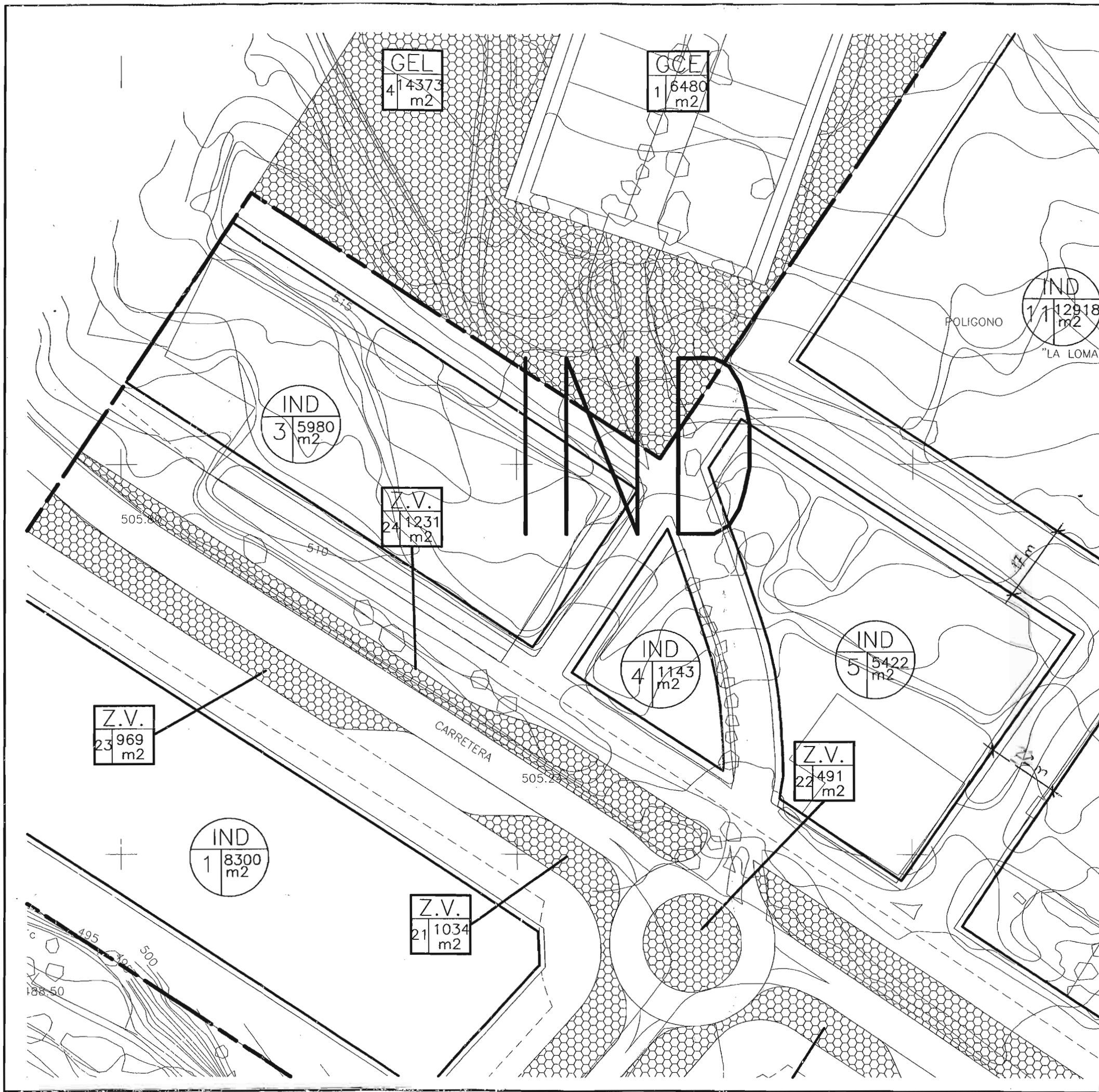
Documento sometido a información pública (Pleno de 10.04.2008) (art. 83.2.a / 90.2 LUV)  
El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García

revisión  
escala 1/1000  
plano  
fecha FEBRERO DE 2008  
cod. 1108  
encargo **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 Y 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**  
cliente EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO  
arquitecto Juan Manuel García Latorre

Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García



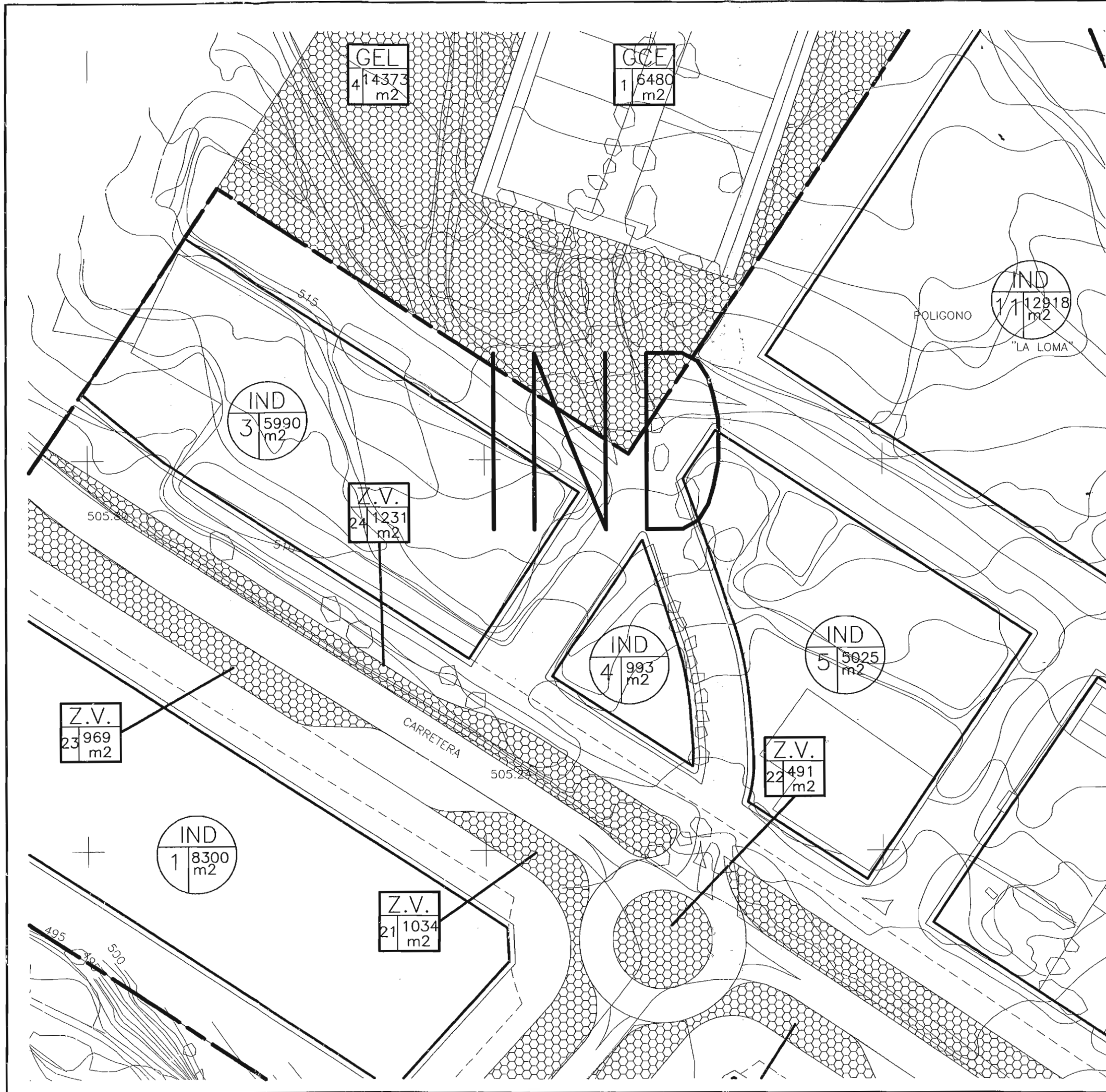
El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Juan Manuel García Latorre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo



nº plano	MP_ Nº 11
revisión	Documento sometido a información pública (Pleno de 10.04.2008) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) El Secretario Fdo: José L. Castillo García
escala	1/1000
plano	MP Nº11. ORDENACION PROPUESTA CALIFICACIÓN SUELO URBANO PLANO 0-3.2 NNSS
fecha	FEBRERO DE 2008
cod.	1108
encargo	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 Y 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO</b>
cliente	EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO
arquitecto	Juan Manuel García Latorre

Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Juan Manuel García Latorre. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo



n.º plano	MP_Nº 11
revisión	Documento sometido a información pública (Pleno de 10.04.2008) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) El Secretario Fdo: José L. Castillo García
escala	1/1000
plano	MP Nº11. ORDENACION VIGENTE CALIFICACIÓN SUELO URBANO PLANO 0-3.2 NNSS
fecha	FEBRERO DE 2008
cod.	1108
encargo	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 Y 11 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO</b>
cliente	EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO
arquitecto	Juan Manuel García Latorre

Documento aprobado definitivamente  
Pleno de 11.07.2008  
(art. 37.2 / 57 LUV)  
El Secretario  
Fdo: José L. Castillo García