

N/V



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

MODIFICACION PUNTUAL N° 12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAR DEL ARZOBISPO (VALENCIA)

SOBRE MODIFICACION DE CALIFICACION DE SUELO EDIFICABLE QUE PASA A FORMAR PARTE DE DE LA RED VIARIA (VR).

**PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO.
ARQUITECTO: FRANCISCO IVARS HURTADO.**

FECHA: 2de ABRIL DE 2008.

INDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA
3. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION APLICABLE
- 4.- DOTACIONES:
- 5.- CARÁCTER PUNTUAL DE LA MODIFICACION.
- 6.- MODIFICACION DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 16/2005, DE 30 DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT, URBANISTICA VALENCIANA (LUV) Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACION Y GESTION TERRITORIAL Y URBANISTICA (ROGTU).

II.- PLANOS

- Nº O-3.4- CALIFICACION DE SUELO URBANO (Estado vigente)
- Nº O-4.0- ALINEACIONES (Estado vigente)
- Nº O-4.4- RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Estado vigente)
- Nº O-3.4- CALIFICACION DE SUELO URBANO (Estado modificado)
- Nº O-4.0- ALINEACIONES (Estado modificado)
- Nº O-4.4- RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (Estado modificado)

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

MODIFICACION PUNTUAL Nº 12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAR DEL ARZOBISPO (VALENCIA)

SOBRE MODIFICACION DE CALIFICACION DE SUELO EDIFICABLE QUE PASA A FORMAR PARTE DE DE LA RED VIARIA (VR).

**PROMOTOR: ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO.
ARQUITECTO: FRANCISCO IVARS HURTADO.**

FECHA: 2de ABRIL DE 2008.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES:

Según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villar del Arzobispo, aprobadas el 3 de julio de 1997, los terrenos aquí tratados pertenecen a suelo clasificado como Urbano en la zona casco Antiguo (CA), subzona de Núcleo Primitivo (NP), suelo edificable.

En el año 1890 se construyó un “lavadero público” en la esquina de la calle Hoya nº 46 con la calle Fustales, cediéndose para este uso a la población de Villar del Arzobispo.

Las características según la oficina del Catastro son las siguientes:

CL De la Hoya nº 46 – Villar del Arzobispo- 46170- Valencia
Referencia Catastral del inmueble: 6603201XK8060D0001JE
Uso del local: Almacén – estacionamiento
Año de construcción: 1890
Superficie del suelo: 80 m2
Superficie construida: 54 m2

Este “Lavadero” viene utilizándose aún en la actualidad, para el mismo fin, por todos los ciudadanos que necesitan hacer uso de este servicio.

2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA:

Siendo que se encuentra al servicio general de la población y dado que en el actual Planeamiento municipal no se contempla en citado “Lavadero” como tal espacio de uso público es por lo que se pretende integrar en el sistema general de espacios libres, Red Viaria (RV) modificando la calificación de estos terrenos.

En la actualidad la alineación oficial de la calle de la Hoya incluye estos terrenos como solar edificable.

Así pues se pretende modificar la alineación oficial, tras la calificación como dotacional público, red viaria (RV), bordeando estos terrenos, que pasaran a integrarse en las áreas de

circulación peatonal considerándose incluidas en el sistema de espacios libres, manteniendo la rasante de la calle de la Hoya a los efectos del artículo 3.1.3.3 para los solares limítrofes.

Derechos:

Los derechos y deberes de los vecinos en cuanto vecinos vienen recogidos en el artículo 18.1 LRBRL, que recoge dos derechos de los vecinos que tienen una clara naturaleza prestacional.

Estos derechos son los siguientes:

- Derecho a la utilización, de acuerdo con su naturaleza, de los servicios públicos municipales, y derecho a acceder a los aprovechamientos comunales, conforme a las normas aplicables (artículo 18.1.c).
- Exigir la prestación y, en su caso, el establecimiento del correspondiente servicio público, en el supuesto de constituir una competencia municipal propia de carácter obligatorio (artículo 18.1.g).

3. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACION APLICABLE:

En plano adjunto de Modificado N.0-4.0 de la Normas Subsidiarias, se delimitan las nuevas Alineaciones del suelo edificable propuestas para la aprobación por el Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 37 de la Ley 16/2005, de 30/12/2005, Presidencia de la Generalitat Valenciana, "Ley Urbanística Valenciana (LUV):

Artículo 37. Ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada incluye todas las determinaciones que, de modo preciso y detallado, completan la ordenación estructural para el ámbito territorial al que se refieren, y, en particular, las siguientes:

c.- Fijación de alineaciones y rasantes.

2. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio. La competencia para la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento.

Se considera el "Lavadero" como bien de dominio público o demanial, susceptible de integrarse en el dominio público: Bien perteneciente a las Entidades Locales, destinados a usos y servicio público, art. 79.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

El RB (arts. 3 y 4), a su vez, define:

- Bienes de uso público local. Caminos, plazas, calles, paseos, subsuelo, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local.
- Bienes de servicio público. Los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales y a la prestación de servicios públicos o administrativos.

El uso dotacional público que se asigna al suelo establecido en las Normas Subsidiarias como edificable es el de red viaria (RV) en la red secundaria de reservas de suelo dotacional público, cumpliendo con las prescripciones de la LUV:

Artículo 59. Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público:

1. La red secundaria es una determinación de la ordenación pormenorizada, constituida por la totalidad de las reservas de suelo dotacional público no incluidas en la red primaria.

2. Los Planes Parciales y, en su caso, los Planes de Reforma Interior, definirán la red secundaria de dotaciones públicas de su sector, distinguiéndolas de las de la red primaria,

ajustándose como mínimo a los estándares reglamentariamente exigidos y cumpliendo con los requisitos de calidad, funcionalidad y capacidad para la ordenación prevista en el ámbito.

3. Los Planes deberán especificar el uso previsto para cada reserva de uso dotacional público distinguiendo entre zona verde, deportivo-recreativo, educativo cultural, asistencial, servicio administrativo, servicio urbano-infraestructuras, red viaria, aparcamiento y áreas peatonales.

No obstante, la administración podrá establecer en aquéllas cualquier uso dotacional público ajustándose a las siguientes reglas:

a) Mientras el Plan no se modifique, deberán dedicarse al uso o usos concretos previstos en él las reservas dotacionales para zonas verdes, espacios libres de edificación sobre rasante, red viaria e infraestructuras aptas para el tránsito, el paseo, la circulación o el transportes de personas, vehículos, fluidos o señales.

b) En los demás casos, será posible la sustitución del uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que, previo informe favorable municipal, en el primer caso, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno, y en el segundo, medie acuerdo entre las Administraciones interesadas

Artículo 60. Otras determinaciones de ordenación pormenorizada.

2. La ordenación determinará las alineaciones que delimitan el espacio público del privado y la parcelación de éste o las condiciones para efectuarla. La parcelación se fijará atendiendo al tipo de edificación previsto y, si no queda dibujada en el Plan, éste determinará la superficie mínima y, en su caso, máxima, de las parcelas o las dimensiones exigibles en su frente o linderos. La determinación de parcelas mínimas o máximas no puede diferirse a la reparcelación, ni condicionarse por criterios de gestión urbanística ajenos al resultado tipológico y objetivo de la ordenación.

3. La calificación de un terreno como suelo dotacional público requiere que el Plan especifique, en su ordenación pormenorizada, si dicha afección atañe a la totalidad del inmueble, o si la afección demanial se limita al suelo y vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo que, en tal caso, tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino que el planeamiento expresamente regule. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto, o bien su expropiación conforme a la legislación aplicable.

Este terreno se delimita en los correspondientes planos adjuntos modificados de "Ordenación" de las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo como red Viaria de tránsito (RV), según:

Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROTGU) de la Conselleria de Territorio y Vivienda (DOGV 23-5-06). (Desarrolla la LUV).

Artículo 126. Clasificación general y funcional de las dotaciones públicas (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana)

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitarán diferenciando cada una de las calificaciones que seguidamente se detallan. Los documentos de planeamiento identificarán cada dotación con las siglas correspondientes precediéndolas con la letra "P" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "S" si es de la Secundaria. Las reservas dotacionales privadas añadirán un asterisco (*) a las anteriores siglas para diferenciarlas de las homónimas de dominio público. **Atendiendo al uso al que se destinen, las dotaciones públicas pueden ser calificadas por el Plan conforme a lo establecido en los siguientes apartados.**

1. Las zonas verdes deben clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

2. El suelo dotacional debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

3. La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, debe clasificarse en alguna de

las siguientes categorías:

- a) *Viarío de tránsito (RV).*
- b) *Áreas peatonales (PV).*
- c) *Aparcamiento (AV).*

Artículo 129. Elementos integrantes de la red viaria (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

1. Dentro de la red viaria pública se incluye:

a) El viario (RV): son las vías de comunicación, debiendo el planeamiento distinguir las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según este Reglamento, se consideran elementos de la Red viaria (RV).

4.- DOTACIONES:

La modificación genera el aumento de las dotaciones del sistema de espacios libres previstos en las normas subsidiarias y que se tendrán en cuenta en las futuras modificaciones de planeamiento general municipal.

El suelo edificable disminuye en 80 m²., aumentando la superficie dotacional aportada en la misma superficie.

5.- CARÁCTER PUNTUAL DE LA MODIFICACION.

Se redacta el documento al amparo de lo regulado en el artículo 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 una alteración singular de un elemento integrante de la norma, por el ámbito y trascendencia del cambio propuesto, éste no altera de modo sensible o generalizado las determinaciones básicas, ni aisladamente, ni por el conjunto.

La modificación que se plantea está comprendida dentro de suelo clasificado como urbano residencial 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.

6.- MODIFICACION DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 16/2005, DE 30 DICIEMBRE, DE LA GENERALITAT, URBANISTICA VALENCIANA (LUV) Y DEL REGLAMENTO DE ORDENACION Y GESTION TERRITORIAL Y URBANISTICA (ROGTU).

Como ya se ha expuesto en el apartado 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.

Justificación del cumplimiento del art. 94 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo LUV)

Artículo 94. Modificación de los Planes.

1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.
2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria y secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en esta Ley.
3. Se podrá aumentar la superficie de suelo clasificado urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74.
4. La modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres requerirá previo informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.
5. Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional, incluidos los elementos funcionales de las redes de infraestructura general y instalaciones adscritas a la defensa; excepto cuando, con un informe previo de la conselleria competente por razón de la materia y de la administración titular del terreno dotacional se justifique la innecesariedad de destinar el suelo a dichas finalidades; destinándose preferentemente, en este caso, a viviendas sujetas a algún régimen de gestión pública o a otros usos públicos o de interés social.
6. La modificación del planeamiento que venga a legalizar actuaciones urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo del Territorio y del Paisaje y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación. Su entrada en vigor, respecto de los inmuebles afectados, se producirá cuando los incrementos de aprovechamiento que comporten sean íntegramente compensados por su valor urbanístico en favor de la administración, salvo que, previo informe del Consejo del Territorio y el Paisaje, se exceptúe dicha compensación a los terceros adquirentes de buena fe o, si se trata de viviendas, atendiendo a la capacidad económica de los residentes. La anterior excepción no afectará al responsable de la infracción que, en todo caso, deberá compensar y responder de las sanciones que procedan en los términos establecidos en la Ley.

- 1.- En la modificación propuesta se mantiene 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 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):

1.- 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)

Modificación de los instrumentos de planeamiento

Artículo 223. Procedimiento para la modificación de los instrumentos de planeamiento (en referencia al artículo 94 de la Ley Urbanística Valenciana).

5. Las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

2.- En caso de la redelimitación de las unidades de ejecución identificadas por el planeamiento como UE1 y UE2 , se justificará convenientemente que no se altera el área de reparto en que se encuentra (art. 120.1.a ROGTU)

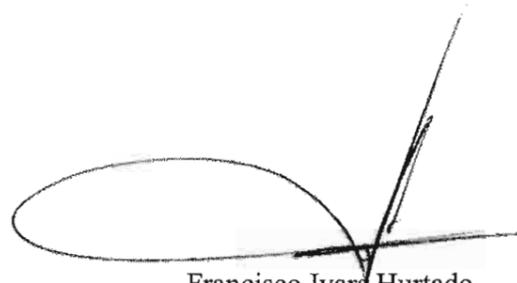
Ordenación pormenorizada

Artículo 120. Elementos integrantes de la ordenación pormenorizada (en referencia a los artículos 37 y 57 de la Ley Urbanística Valenciana)

1. La ordenación pormenorizada de los planes deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

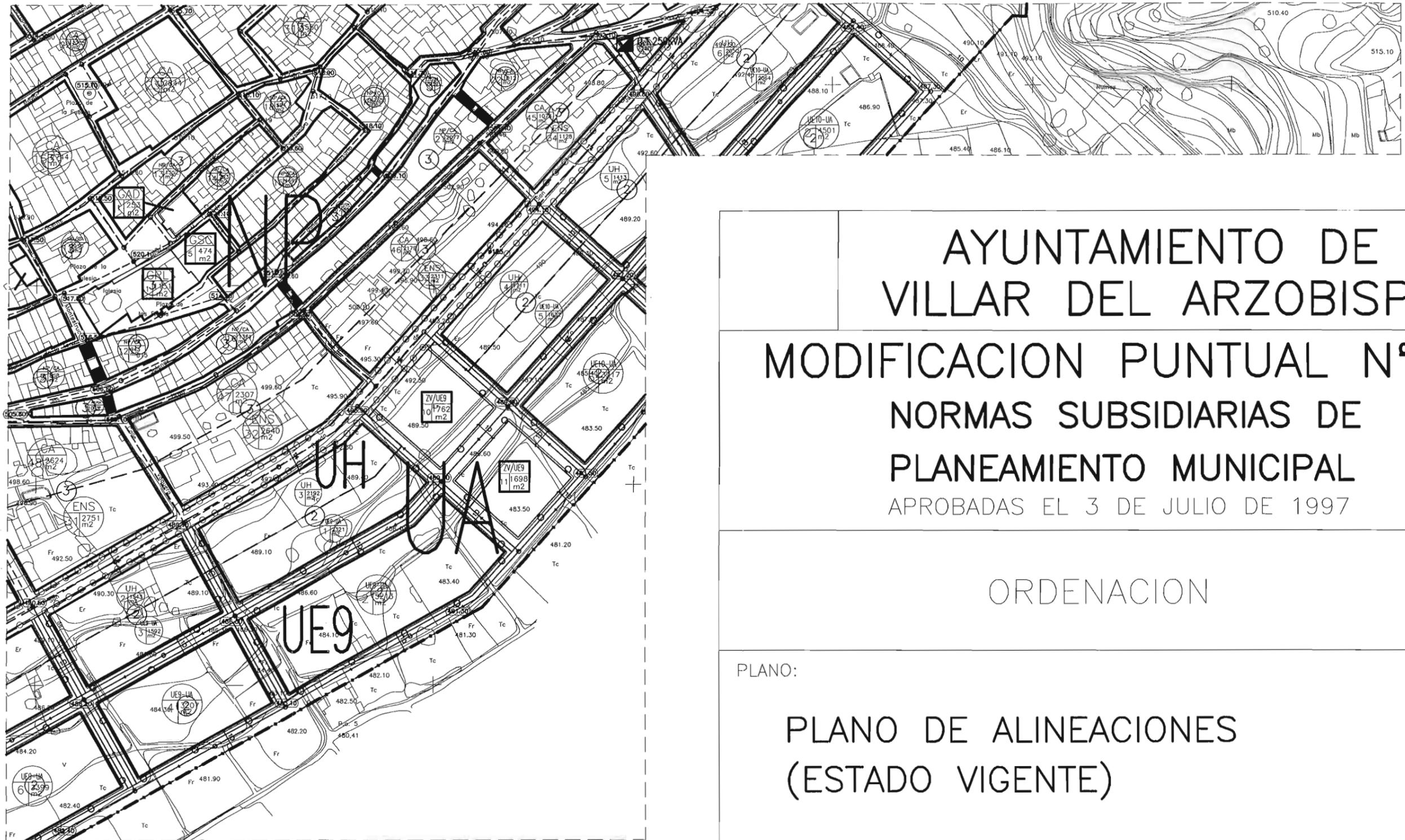
a) La delimitación de Unidades de Ejecución. Cuando se modifiquen, sin alterar el área de reparto en que se encuentran, el aprovechamiento medio de las mismas o el aprovechamiento tipo de los nuevos suelos que se integran, se entenderán como modificaciones de la ordenación pormenorizada.

En Valencia a 2 de abril de 2.008



Francisco Ivars Hurtado
Arquitecto col. 1.660

II.- PLANOS



AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

MODIFICACION PUNTUAL N°12 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL APROBADAS EL 3 DE JULIO DE 1997

ORDENACION

PLANO:

PLANO DE ALINEACIONES
(ESTADO VIGENTE)

N° PLANO

N°:0-4.0

REF.:

LAV-08

ARQUITECTO:

FRANCISCO IVARS HURTADO

ESCALA:

1/2000



AYUNTAMIENTO DE
VILLAR DEL ARZOBISPO
MODIFICACION PUNTUAL N°12
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL
APROBADAS EL 3 DE JULIO DE 1997

ORDENACION

PLANO:

CALIFICACION SUELO URBANO
(ESTADO VIGENTE)

N° PLANO

N°:0-3.4

REF.:

LAV-08

ARQUITECTO:

FRANCISCO IVARS HURTADO

ESCALA:

1/1000



AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

MODIFICACION PUNTUAL N°12 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

2 DE ABRIL DE 2008

ORDENACION

PLANO:

CALIFICACION SUELO URBANO
(ESTADO MODIFICADO)

N° PLANO

N°:0-3.4

REF.:

LAV-08

ARQUITECTO:

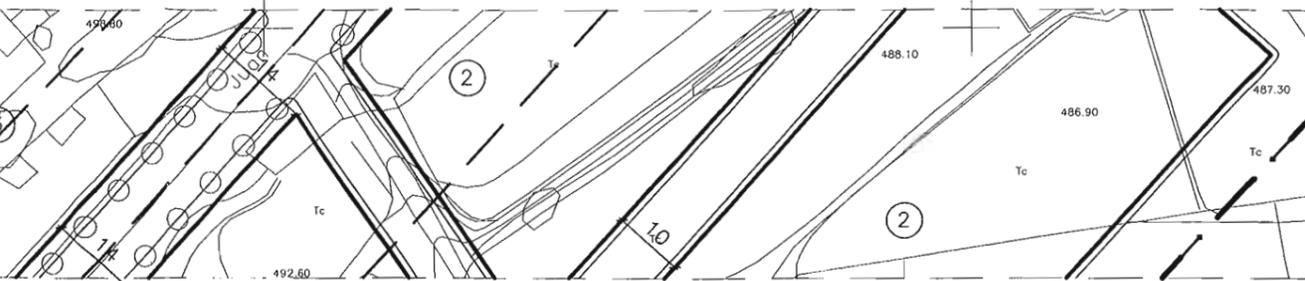
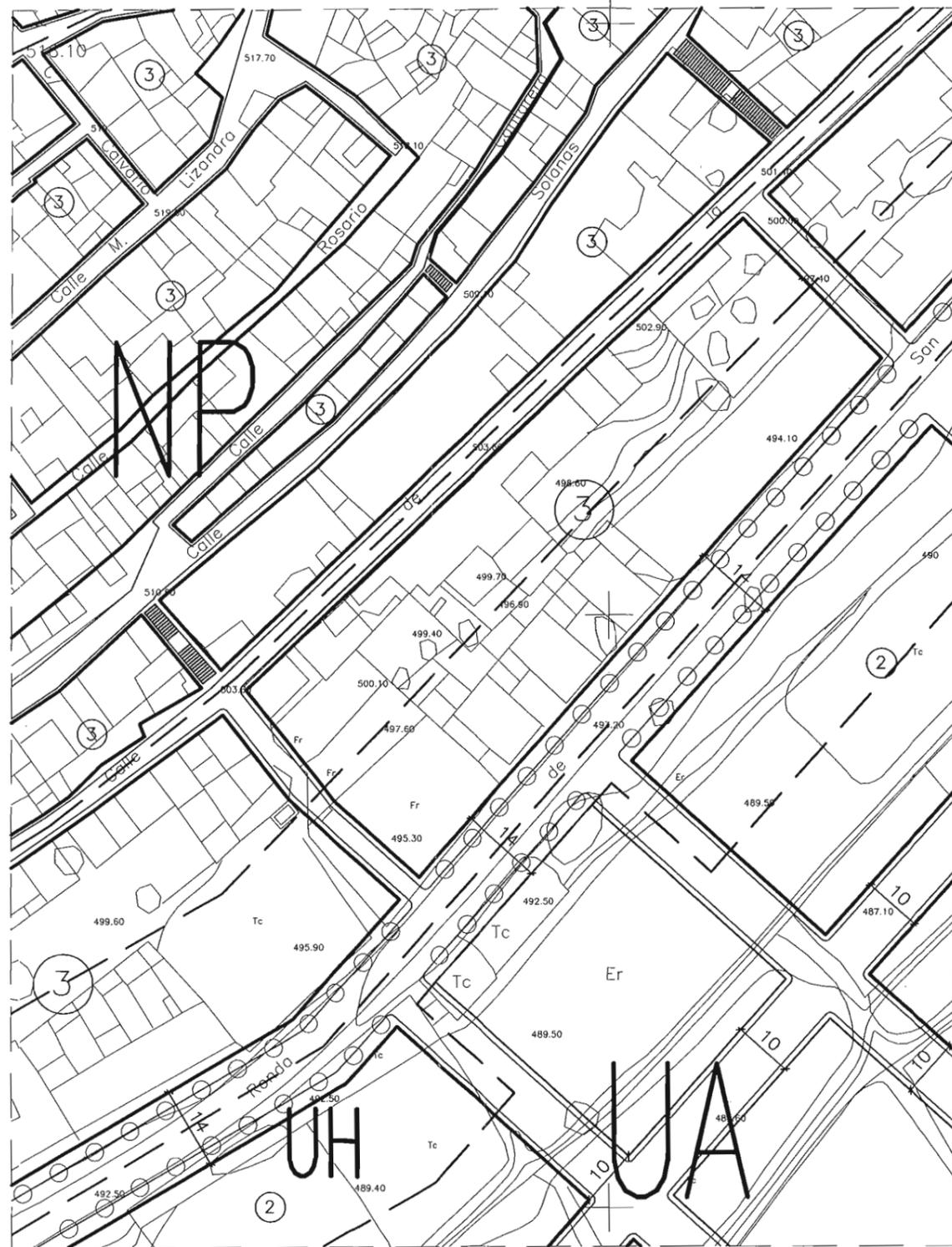
FRANCISCO IVARS HURTADO

ESCALA:

1/1000

AMBITO DE LA MODIFICACION

RV
80
m²



AYUNTAMIENTO DE
VILLAR DEL ARZOBISPO
MODIFICACION PUNTUAL N°12
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL
APROBADAS EL 3 DE JULIO DE 1997

ORDENACION

PLANO:

RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES
Y ALTURAS
(ESTADO VIGENTE)

N° PLANO

N°:0-4.4

REF.:

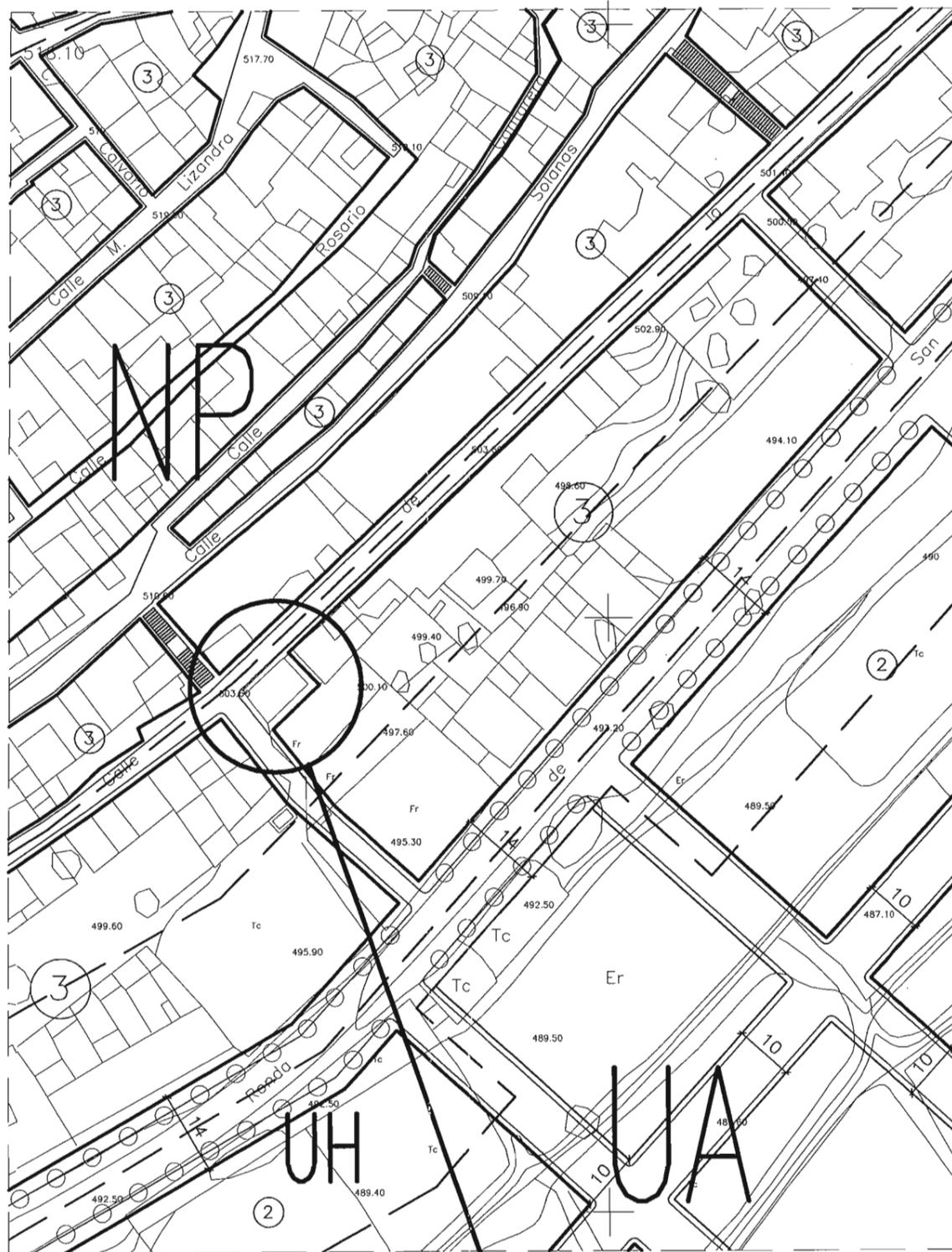
LAV-08

ARQUITECTO:

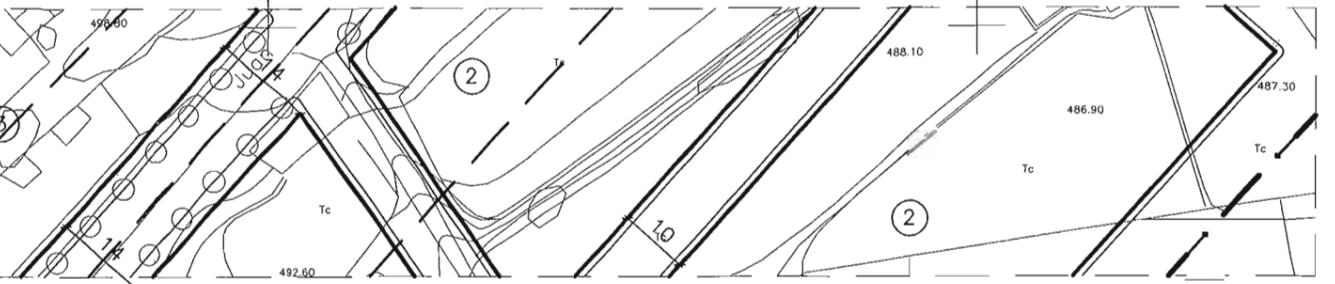
FRANCISCO IVARS HURTADO

ESCALA:

1/1000



AMBITO DE LA MODIFICACION



AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

MODIFICACION PUNTUAL N°12

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

2 DE ABRIL DE 2008

ORDENACION

PLANO:

RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS (ESTADO MODIFICADO)

N° PLANO N°:0-4.4

ESCALA: 1/1000

REF.:

LAV-08

ARQUITECTO:

FRANCISCO IVARS HURTADO