

# MODIFICACION PUNTUAL N° 14

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
**VILLAR DEL ARZOBISPO**  
REDELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 6

1 DE SEPTIEMBRE DE 2009

Documento sometido a información  
pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado  
definitivamente (Pleno de 31.03.2010)  
(art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)



Documento sometido a información pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado definitivamente (Pleno de 31.03.2010) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)

El Secretario



## 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 resultas 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 (en lo sucesivo NNSS), 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 al año 1997 se han producido trece modificaciones de planeamiento de diversa índole más un plan de reforma interior. Tanto la modificación número 13 como el PRI se encuentran al día de la fecha en tramitación, siendo la modificación que nos ocupa, la número catorce.

### 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 modificación puntual que nos ocupa, se plantea la redelimitación de la unidad de ejecución nº 6. Se pretende un ajuste de la delimitación de ésta unidad de ejecución, más ajustada a la realidad física y necesidades municipales, dejando fuera de la misma aquellas construcciones de borde que pudieran tener adquiridos todos los servicios urbanísticos en condiciones adecuadas para, de hecho, tener la condición de solar.

### 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" de las NNSS, 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.

La modificación que se plantea está comprendida dentro de suelo clasificado como urbano residencial no afectando por tanto a la clasificación del suelo, ni 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.

*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 la solución propuesta mantiene el equilibrio de las dotaciones públicas, no alterando las mismas 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, ni la de los espacios libres. No se afecta la red viaria determinada desde el planeamiento vigente (Art. 94.4).

4.- No se afectan parcelas cuyo destino precedente haya sido el uso público docente o sanitario, ni parcelas de titularidad pública cuyo destino precedente haya sido también rotacional, 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):*

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)

2.- En el caso de la redelimitación de la unidad de ejecución identificada por el planeamiento como UE6, se justificará convenientemente que, si bien se altera el área de reparto en que se encuentra, no se modifica el aprovechamiento medio de las mismas, entendiéndose por tanto como modificaciones de la ordenación pormenorizada (Art. 120.1.a ROGTU)

Documento sometido a información  
pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado  
definitivamente (Pleno de 31.03.2010)  
(art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)

El Secretario



## MODIFICACIÓN Nº 14. REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE6. ZONA DE ORDENANZAS ENSANCHE (ENS)

### PARTE JUSTIFICATIVA. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

- En el borde Norte del suelo urbano residencial, y dentro de la zona de ensanche (ENS) se ubica la unidad de ejecución número 6. Se trata de un ámbito de suelo delimitado: por el Noreste por la avenida de la Hermandad, por el Sureste por la avenida Ingeniero Tamarit, por el Noroeste por la prolongación de la calle Justo Casaban y por el Suroeste con la avenida de Aragón, estando por medio una franja de suelo de ensanche constituida por las manzanas denominadas ENS.61 y ENS.55.

La UE6 tiene una superficie de 1,4777 Ha y afecta a 4 manzanas, a saber:

UE6-ENS.1  
UE6-ENS.3  
UE6-ENS.2/ENS.61 y  
UE6-ENS.4/ENS.55

De su nomenclatura se sigue que las manzanas UE6-ENS.1 y UE6-ENS.3 están condicionadas en su desarrollo al de la propia unidad de ejecución, mientras que las manzanas denominadas UE6-ENS.2/ENS.61 y UE6-ENS.4/ENS.55 están sujetas a dos tipos diferentes de desarrollo: por un lado el propio del suelo urbano inmediatamente edificable recayente a la Av. Aragón (ENS.61 y ENS.55) y, por otro en su franja Noreste, el sujeto al desarrollo de la unidad de ejecución, ámbito por la que se encuentran afectadas (UE.6-ENS.2 Y UE.6-ENS.4).

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 habitualmente la tipología edificatoria es de viviendas unifamiliares adosadas a línea de vial.

La situación de conjunto a la que se pretende dar salida desde esta modificación es la siguiente:

- Dejar fuera de la afección de la UE6 construcciones que, al día de la fecha disponen de todos los servicios urbanísticos y, además, disponer de suelo apto para edificar, siempre y cuando se garantice su condición de solar, sin necesidad de desarrollar integralmente la UE6 con su delimitación actual. Situación que se estima más favorable dadas las condiciones actuales del sector de la construcción. Para ello la presente modificación redelimita el ámbito de la unidad de ejecución, liberando el suelo situado en el extremo más Noroeste de la misma, de forma que se reduce su superficie, que pasa de las 1,4777 Ha actuales a 0,7779 Ha.

Documento sometido a información  
pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado  
definitivamente (Pleno de 31.03.2010)  
(art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)

El Secretario



**MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE**

Redelimitación del ámbito de la unidad de ejecución. Las cuatro manzanas mantienen su delimitación inicial si bien en las dos manzanas situadas al Norte se produce una modificación en su afección por la nueva delimitación de la UE6. Las dos manzanas situadas al Sur y recayentes a la Av. Aragón no se ven afectadas por la modificación.

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	
Calificación	Residencial	No se modifica	
Zona de ordenanzas	ENS	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 UE.6-ENS.1	3.423 (UE.6-ENS.1)	3.423 (ENS.61b)	0,00
Manzana UE.6-ENS.2/ENS.61	1.460 (UE.6-ENS.2) 789 (ENS.61)	1.460 (UE.6-ENS.2) 789 (ENS.61)	0,00
Manzana UE.6-ENS.3	3.444 (UE.6-ENS.3)	1.522 (ENS.55.b) 1.922 (UE.6-ENS.1)	0,00
Manzana UE.6-ENS.4/ENS.55	1.733 (UE.6-ENS.4) 1.006 (ENS.55)	1.733 (UE.6-ENS.3) 1.006 (ENS.55)	
Total suelo de dominio privado	10.061	10.061	0,00
Red viaria de tránsito (RV)	4.716 (UE.6)	2.644 (UE.6) 2.072 (ENS)	0,00

Documento sometido a información pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado definitivamente (Pleno de 31.03.2010) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)

El Secretario

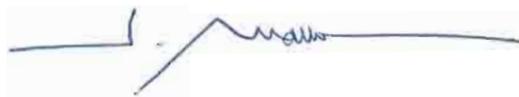


FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 6

	ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE
01. Nº DE UNIDAD	UE6	UE6
02. ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	ENS	ENS
03. SUPERFICIE (Ha)	1,4777	0,7779
04. EDIFICABILIDAD BRUTA -EB- (m2/m2)	2,0426	2,0426
05. ZONAS VERDES (Ha)	0,00	0,00
06. VIALES (Ha)	0,4716	0,2644
07. ALTURA MÁXIMA	III	III
08. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	30.183	15.889
09. COEFICIENTE DE REPARTO	0,680855	
10. USO DOMINANTE	Residencial	Residencial
11. SISTEMA DE GESTIÓN PREFERENTE	Compensación	s / L.U.V
12. TIPOLOGÍA	Viv. unifamiliar / plurifamiliar	Viv. unifamiliar / plurifamiliar
13. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenación según alineación de vial.	Ordenación según alineación de vial.

Valencia 1 de septiembre de 2009

El arquitecto



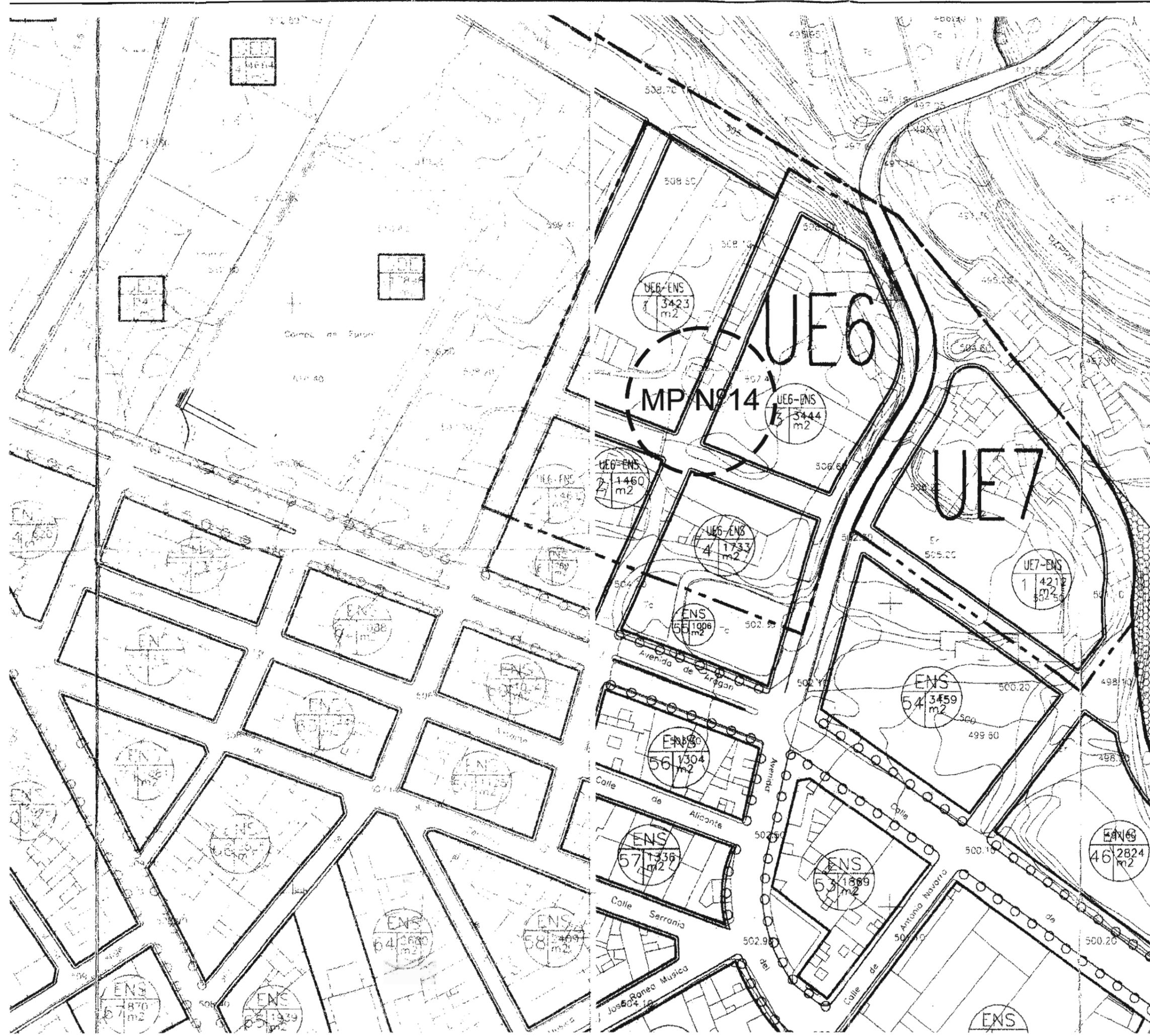
Juan Manuel García Latorre.

Documento sometido a información pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado definitivamente (Pleno de 31.03.2010) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)

El Secretario



Juan M García Latorre. ARQUITECTO.



**G.1**

Documento sometido a información pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado definitivamente (Pleno de 31.03.2010) (art. 83.2a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)

El Secretario

1/1000

PLANO GUIA

SEPTIEMBRE DE 2009

1509

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 14**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

Juan Manuel García Latorre

n° plan

revisión

escala

plano

fecha

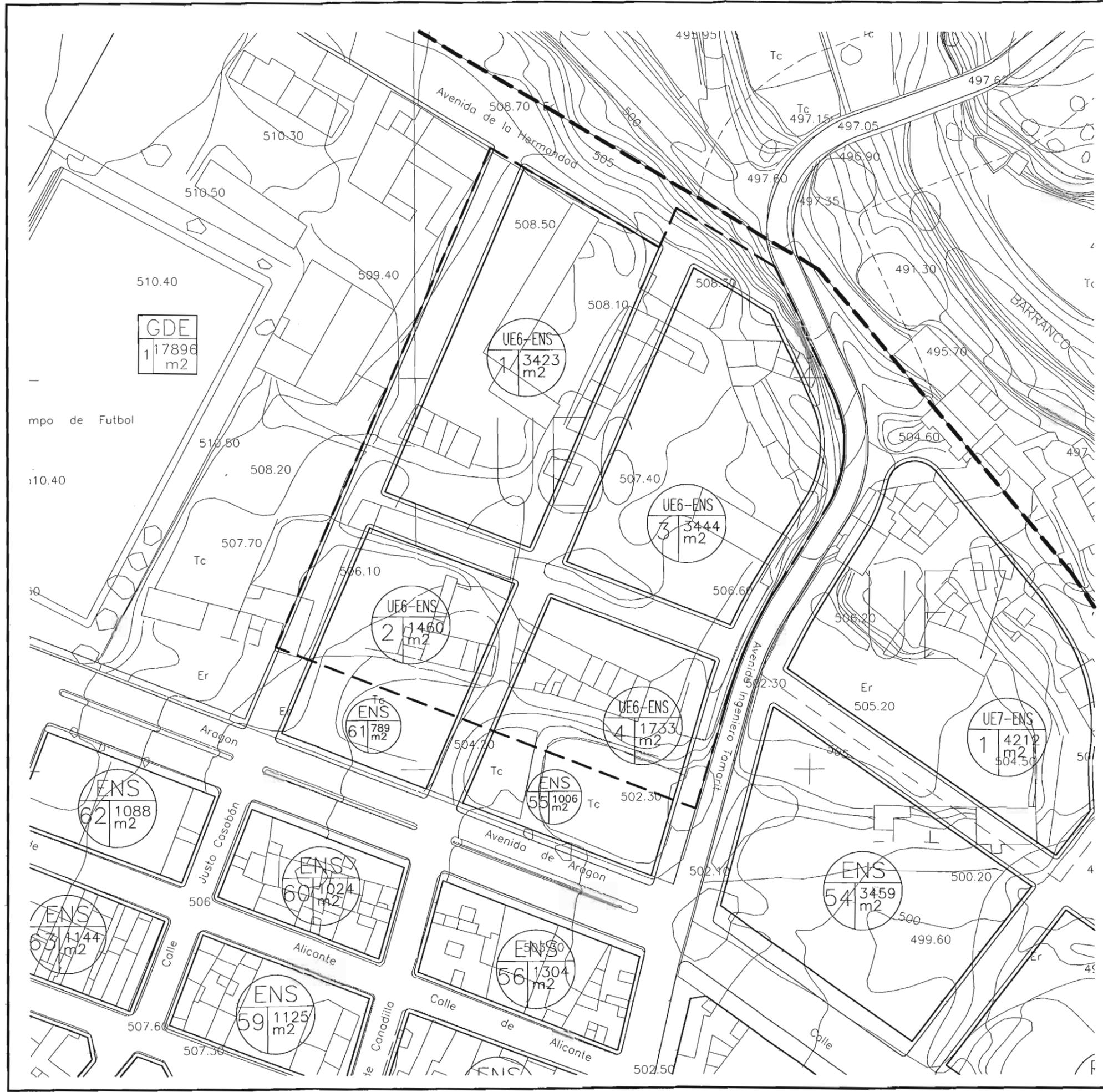
cod.

encargo

cliente

arquitecto

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 prohibido cualquier modificación unilateral del mismo.



# MP\_Nº 14

Documento sometido a información pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado definitivamente (Pleno de 31.03.2010) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)



nº plano  
revisión  
escala  
plano  
fecha  
cod.  
encargo  
cliente  
arquitecto

1/1000

MP Nº14. ORDENACION VIGENTE CALIFICACIÓN SUELO URBANO PLANO 0-3.1 NNSS

SEPTIEMBRE DE 2009

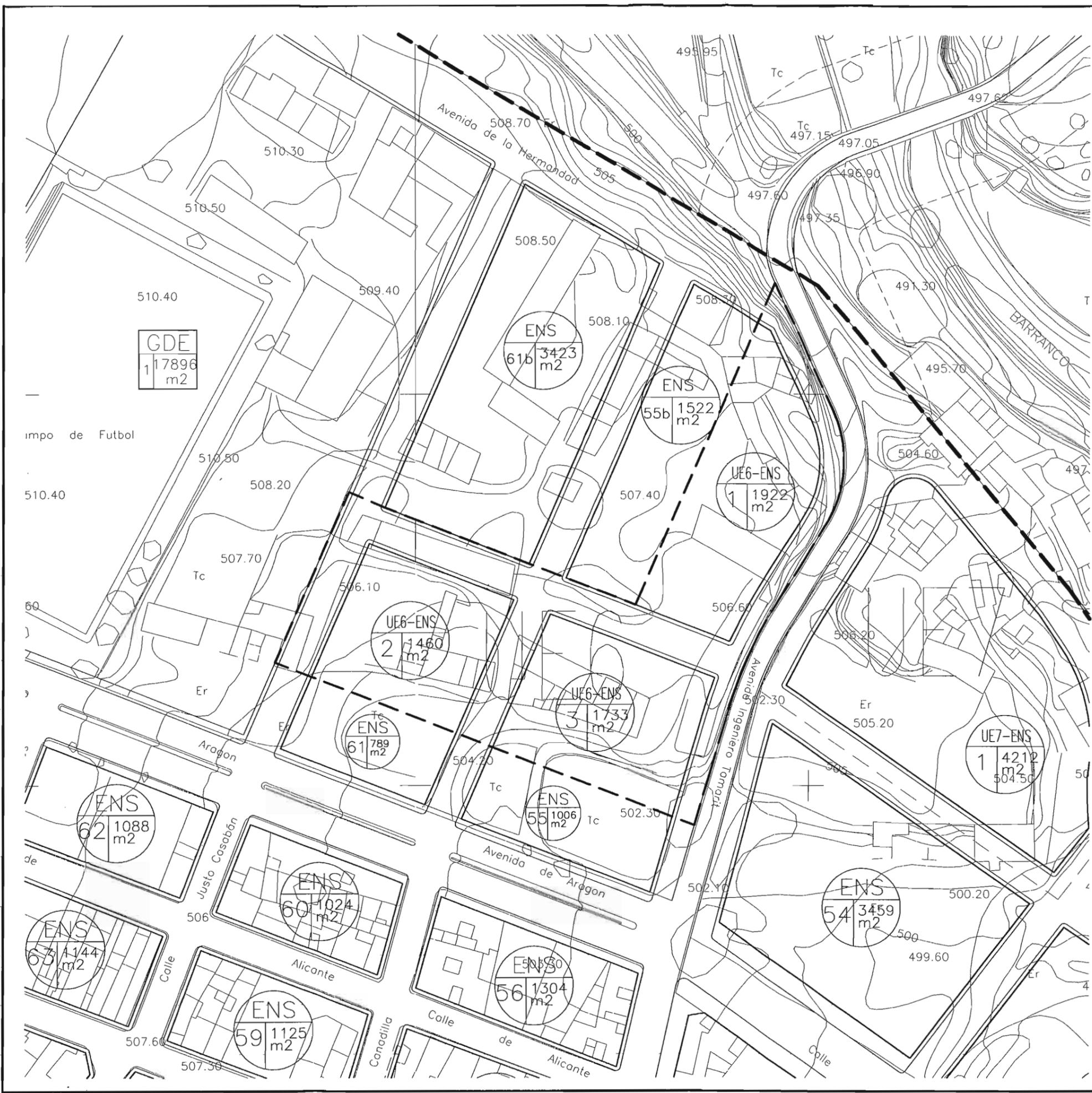
1509

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

Juan Manuel García Latorre

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° plano  
revisión  
escala  
plano  
fecha  
cod.  
encargo  
cliente  
arquitecto

# MP\_N°14

Documento sometido a información pública (Pleno de 13.11.2009) y aprobado definitivamente (Pleno de 31.03.2010) (art. 83.2.a / 90.2 LUV) (art.37.2 / 57 LUV)



El Secretario

1/1000

MP N°14. ORDENACION PROPUESTA CALIFICACIÓN SUELO URBANO PLANO 0-3.1 NNSS

SEPTIEMBRE DE 2009

1509

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO

EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

Juan Manuel García Latorre