

Documento sometido a información  
pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado  
definitivamente (Pleno 02.07.2010)  
(art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,



## **MODIFICACIONES PUNTUALES Nº 15 y Nº 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**

Nº 15.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.1.2 “Zona de ensanche (ENS) Y  
Nº 16.- CORRECCIÓN EN EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DE  
ORDENANZAS (UH Y UE10) DEL SUELO URBANO

1 DE FEBRERO DE 2010

## MEMORIA

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,



### 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 el año 1997 se han producido catorce modificaciones de planeamiento de diversa índole más un plan de reforma interior. Las modificaciones números 13 y 14 como el PRI se encuentran al día de la fecha en tramitación, siendo las modificaciones que nos ocupan, las números quince y dieciséis.

### 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.

Modificación puntual nº 15. Se pretende la modificación del artículo de ordenanzas 3.4.1.2."Zona ensanche (ENS)" de las NNSS generalizando la condición de parcela mínima existente para la zona, a las subzonas de Casas Baratas (ENS.cb) y Barrio de San José (ENS.b).

Modificación puntual nº 16.- La modificación nº 16 supone la supresión del vial proyectado entre las manzanas UH-4/UE10-UA.5 y UH-5/UE10-UA.3 del planeamiento vigente, sustituyéndolo por dos viales peatonales ya existentes (de ancho igual a 5 m conforme al art. 130.c del Decreto 67/2006). El primer vial peatonal se sitúa entre las nuevas manzanas UH-4a / UE10-UA.5a y UH-4b / UE10-UA.5b y el segundo entre las nuevas manzanas UH-4a / UE10-UA.5a y UH-5 / UE10-UA.3 (v. documentación gráfica adjunta). La modificación, además de "esponjar" una trama urbana excesivamente densa, con manzanas de gran superficie y ocupaciones del 100 % admitidas por el plan, refleja la existencia de pasos peatonales que, de "facto" forman ya parte de la trama urbana del municipio sin que exista el correspondiente reflejo en el documento de planeamiento. El vial cuya supresión se plantea está trazado sobre una construcción existente, a la que se otorgó con fecha 20 de enero de 1992, la correspondiente

licencia municipal conforme al planeamiento vigente anterior (se adjunta copia del documento de concesión de licencia como ANEXO 1).

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,

### 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. 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 nº 16 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 o espacios libres (Art. 94.4). Si bien se suprime un vial, determinado desde el planeamiento vigente, su superficie se compensa con los viales peatonales ya existentes que se reflejan gráficamente.
- 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 dotacional, 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.- Las modificaciones propuestas en el presente documento se refieren a elementos de la ordenación pormenorizada y se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales (Art. 223.5)

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,

2.- En el caso del vial que se suprime sustituyéndolo por dos viales peatonales, éste no pertenece a la red primaria de reservas de suelo rotacional público (Art. 120.1.b). Tratándose de un área peatonal, ésta está separada del tránsito rodado y reunirá las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de los medios de transporte motorizado, pudiendo, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo (Art. 130.f)

## 5. MODIFICACIÓN Nº 15. MODIFICACIÓN DEL ART.3.4.1.2. ZONA DE ENSANCHE (ENS)

### 5.1. PARTE JUSTIFICATIVA. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En suelo urbano, y dentro de la zona de ensanche (ENS) se ubican las subzonas de Barrio de San José (ENS-b) y Casas Baratas (ENS-cb).

La primera, de mayor extensión, se sitúa en el Noroeste del casco urbano y queda delimitada, por el Sur por la avenida del Castellar, por el Este avenida Pérez Contel, por el Norte Avenida de la Hermandad y, por el Oeste, por la red rotacional de espacios libres (GEL) e infraestructuras (GIS). Se encuentra consolidada por la edificación en, aproximadamente, un 80% de su superficie edificable, estructurándose en manzanas cerradas de unos 26 metros de profundidad, con orientación Noreste - Suroeste, consolidadas por la edificación al 100%. La tipología edificatoria responde a viviendas unifamiliares en hilera, generalmente de una altura y recayentes a un solo vial, sobre parcela de unos 200 – 240 m<sup>2</sup> y 17 – 18 metros de fachada.

Por sus características, la modificación que se plantea afecta especialmente a la subzona de Barrio de San José (ENS-b) en tanto que, exigiendo el mantenimiento de las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo 3.4.1.2.3 de las NNSS y número de plantas máxima (art. 3.4.1.2.6), permite por un lado mantener la configuración y carácter urbano unitario de estos conjuntos tal y como prevén las NNSS pero, al tiempo, mejora la flexibilidad en cuanto a las posibilidades de intervención y renovación urbana de las edificaciones.

La tendencia de mercado, la progresiva desaparición de actividades vinculadas a la agricultura alojadas en la propia vivienda y, finalmente, la demanda de los vecinos afectados, pasa por disponer de viviendas de superficie más reducida.

La modificación que se plantea contribuye a revitalizar el uso de ésta zona, en tanto que permite la fragmentación de las actuales parcelas en anchura de fachada y la posibilidad de utilización de patios y corrales recayentes a la vía pública por nuevas edificaciones, sin que las nuevas construcciones se hayan de implantar necesariamente sobre una parcela de 200 m<sup>2</sup> o superior, que obliga a viviendas de gran superficie.

Como se dice, no se modifica el número de alturas permitido en esta zona, que se mantiene en dos.

Se trata, en definitiva, de una modificación en el sentido:

**Donde dice:** *"En las subzonas de Casas Baratas y Barrio de San José se consideran mínimas y por tanto indivisibles las actuales parcelas"*

**Se modifica:** suprimiendo el párrafo *"En las subzonas de Casas Baratas y Barrio de San José se consideran mínimas y por tanto indivisibles las actuales parcelas"*

El artículo 3.4.1.2 "Zona de Ensanche (ENS)", ya fue objeto de la modificación puntual número 6.

## 5.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA

### EL ARTÍCULO DICE (modificación puntual nº 6):

Artículo 3.4.1.2. Zona de ensanche (ENS).

#### 1. Ámbito:

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

#### 2. Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y tercera del capítulo 1 del presente título de estas normas.

#### 3. Parcela mínima:

Se considera parcela mínima edificable aquella que reúne los siguientes requisitos:

- a) Superficie: Cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
- b) Frente de parcela: cinco metros (5 m).
- c) Fondo mínimo: Diez metros (10 m).

No obstante se podrán autorizar edificaciones que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que estén limitados en ambas medianeras por otras ya existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación por ocupar vía pública o espacio libre público.

En las subzonas de Casas Baratas y Barrio de San José, con independencia del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, se podrá autorizar la división de las actuales parcelas, siempre y cuando se mantengan las condiciones de longitud de fachada de la parcela inicial.

#### 4. Alineaciones oficiales:

Son las que figuran en el correspondiente plano

#### 5. Alineaciones de la edificación

Los edificios se ajustarán a las alineaciones oficiales, admitiéndose retranqueos exclusivamente a partir de la primera planta, en cuyo caso las medianeras que quedasen vistas deberán ser tratadas con el mismo material y acabados que las fachadas.

#### 6. Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas se establece en función de la subzona.

Se establece en tres plantas, salvo en las subzonas Barrio de San José (ENS.b) y Casas Baratas (ENS.cb), que se permiten dos alturas.

#### 7. Número mínimo de plantas:

El número mínimo de plantas se establece en dos menos del número máximo autorizado.

#### 8. Altura edificable.

La altura máxima edificable que se establece en función del número de plantas es la siguiente:

Núm. de plantas	Núm. máximo de plantas
Dos	Siete metros (7 m.)
Tres	Diez metros (10 m.)

#### 9. Cuerpos salientes:

Juan M García Latorre. ARQUITECTO.

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,



No se autorizan cuerpos salientes cerrados o semicerrados en tramos de calles con ancho de vial inferior a 6 metros.

Los cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior, será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.)

b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

- El diez por ciento (10%) del ancho del vial en el tramo correspondiente
- Ochenta centímetros (0,80 m.)

c) Deberá separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes. Todo ello con independencia de lo establecido en el Código Civil en materia de servidumbres.

d) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurren.

e) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, e incluso prohibirlos, cuando pueden ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

10. Elementos salientes:

Los situados a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) no podrán superar un vuelo de cinco centímetros (5 cm.).

Los que se sitúen a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), se someterán a lo dispuesto en el apartado b) anterior.

11. Composición de fachadas:

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma. Toda reforma de fachada en planta baja queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto. Siempre y cuando no estén integrados en la composición general de las fachadas, no se permitirán chapados de materiales cerámicos. Se prohíben los zócalos y jambeados de huecos formados por aplacados cerámicos y terrazos.

12. Usos:

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos:

- Usos residenciales

R1 Vivienda unifamiliar

R2 Vivienda plurifamiliar

R3 Residencia colectiva y hostelería

- Usos colectivos

AD Administrativo

AP Aparcamiento

AS Asistencial

CL Cultural

D Deportivo

ED Educativo

RC Recreativo

RL Religioso

S Sanitario

SP Seguridad pública

T Transporte y servicios técnicos

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)

El Secretario,



- Usos terciarios  
T1 Comercial  
T2 Oficinas

b) Se admiten los usos industriales compatibles con viviendas I1, en situación B.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

13. Previsión de aparcamientos:

Quedan excluidas de la exigencia de efectuar la reserva de aparcamiento las parcelas en las que no pueda inscribirse un rectángulo de diez metros por veinticinco metros (10 x 25 m.).

14. El Ayuntamiento exigirá en todas las partes, visibles y no visibles, de los inmuebles en el casco antiguo las condiciones debidas de seguridad, salubridad y ornato público contenidas en los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, estableciéndose como límite mínimo del deber de conservación y ornato la reparación, limpieza, reposición de elementos desprendidos y pintados de fachadas exteriores e interiores, e impermeabilizado y pintado de medianeras.

EL ARTÍCULO DEBE DECIR:

Artículo 3.4.1.2. Zona de ensanche (ENS).

1. Ámbito:

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2. Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y tercera del capítulo 1 del presente título de estas normas.

3. Parcela mínima:

Se considera parcela mínima edificable aquella que reúne los siguientes requisitos:

- a) Superficie: Cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>).
- b) Frente de parcela: cinco metros (5 m).
- c) Fondo mínimo: Diez metros (10 m).

No obstante se podrán autorizar edificaciones que no cumplan las condiciones anteriores, siempre que estén limitados en ambas medianeras por otras ya existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación por ocupar vía pública o espacio libre público.

4. Alineaciones oficiales:

Son las que figuran en el correspondiente plano

5. Alineaciones de la edificación

Los edificios se ajustarán a las alineaciones oficiales, admitiéndose retranqueos exclusivamente a partir de la primera planta, en cuyo caso las medianeras que quedasen vistas deberán ser tratadas con el mismo material y acabados que las fachadas.

6. Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas se establece en función de la subzona.

Se establece en tres plantas, salvo en las subzonas Barrio de San José (ENS.b) y Casas Baratas (ENS.cb), que se permiten dos alturas.

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,



Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)

El Secretario,

7. Número mínimo de plantas:

El número mínimo de plantas se establece en dos menos del número máximo autorizado.

8. Altura edificable.

La altura máxima edificable que se establece en función del número de plantas es la siguiente.

Núm. de plantas	Núm. máximo de plantas
Dos	Siete metros (7 m.)
Tres	Diez metros (10 m.)

9. Cuerpos salientes:

No se autorizan cuerpos salientes cerrados o semicerrados en tramos de calles con ancho de vial inferior a 6 metros.

Los cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior, será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m.)

b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

- El diez por ciento (10%) del ancho del vial en el tramo correspondiente
- Ochenta centímetros (0,80 m.)

c) Deberá separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes. Todo ello con independencia de lo establecido en el Código Civil en materia de servidumbres.

d) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurren.

e) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, e incluso prohibirlos, cuando pueden ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

10. Elementos salientes:

Los situados a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) no podrán superar un vuelo de cinco centímetros (5 cm.).

Los que se sitúen a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.), se someterán a lo dispuesto en el apartado b) anterior.

11. Composición de fachadas:

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma. Toda reforma de fachada en planta baja queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto. Siempre y cuando no estén integrados en la composición general de las fachadas, no se permitirán chapados de materiales cerámicos. Se prohíben los zócalos y jambeados de huecos formados por aplacados cerámicos y terrazos.

12. Usos:

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos:

- Usos residenciales

R1 Vivienda unifamiliar

R2 Vivienda plurifamiliar  
R3 Residencia colectiva y hostelería

- Usos colectivos  
AD Administrativo  
AP Aparcamiento  
AS Asistencial  
CL Cultural  
D Deportivo  
ED Educativo  
RC Recreativo  
RL Religioso  
S Sanitario  
SP Seguridad pública  
T Transporte y servicios técnicos

- Usos terciarios  
T1 Comercial  
T2 Oficinas

b) Se admiten los usos industriales compatibles con viviendas I1, en situación B.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

13. Previsión de aparcamientos:

Quedan excluidas de la exigencia de efectuar la reserva de aparcamiento las parcelas en las que no pueda inscribirse un rectángulo de diez metros por veinticinco metros (10 x 25 m.).

14. El Ayuntamiento exigirá en todas las partes, visibles y no visibles, de los inmuebles en el casco antiguo las condiciones debidas de seguridad, salubridad y ornato público contenidas en los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, estableciéndose como límite mínimo del deber de conservación y ornato la reparación, limpieza, reposición de elementos desprendidos y pintados de fachadas exteriores e interiores, e impermeabilizado y pintado de medianeras.

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.ª/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)



## MODIFICACIÓN Nº 16. CORRECCIÓN EN EL USO DEL SUELO EN LA ZONA DE ORDENANZAS (UH Y UE10) DEL SUELO URBANO.

### PARTE JUSTIFICATIVA. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En el borde Sureste del suelo urbano residencial, se ubica una franja de suelo, de aproximadamente 20 m de profundidad, destinada por el planeamiento a viviendas unifamiliares en hilera (UH). Entre ésta y el suelo no urbanizable se sitúa otra franja de suelo urbano integrada por las unidades de ejecución números 9 y 10 (UE9 y UE10) que se destinan a vivienda unifamiliar aislada en un claro tránsito hacia la que constituye la frontera con el suelo no urbanizable. Se trata de un ámbito de suelo delimitado: por el Noroeste por la Ronda San Juan, por el Sureste por un vial perimetral perteneciente a las unidades de ejecución que se citan y el suelo no urbanizable, por el Noreste por el "balsón" (instalación de riego perteneciente a la red general o primaria de infraestructuras (GIS)) y por el Suroeste con la prolongación de la calle Moreto.

Dentro de éste ámbito, en su franja situada más al Norte, se encuentran las manzanas afectadas por la modificación que se propone, denominadas UH-4/UE10-UA.5 y UH-5/UE10-UA.3

De su nomenclatura se sigue que las manzanas UH-4/UE10-UA.5 y UH-5/UE10-UA.3 están sujetas a dos tipos diferentes de desarrollo: por un lado el propio del suelo urbano inmediatamente edificable recayente a la Ronda San Juan (UH-4 y UH-5) y, por otro en su franja Sureste, el sujeto al desarrollo de la unidad de ejecución, ámbito por la que se encuentran afectadas (UE10-UA.5 y UE10-UA.3).

En éste ámbito se encuentran consolidados al día de la fecha dos viales peatonales así como una construcción levantada con el correspondiente proyecto al amparo del planeamiento anterior y licencia municipal otorgada por Resolución de la Comisión de Gobierno de fecha 20 de enero de 1992 (cuya copia se adjunta como ANEXO 1) la cual cuenta con todos los servicios urbanísticos exigibles.

La estructura urbana se ordena mediante manzanas cerradas, sin definición de patio de manzana, en las que la tipología edificatoria es, en la zona UH la de viviendas unifamiliares adosadas a línea de vial y en las unidades de ejecución UE9 y UE10 la de viviendas aisladas.

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

Suprimir la afeción que como fuera de ordenación supone el trazado del vial previsto por las normas vigentes sobre la construcción que se cita, reconociendo así que la misma ha sido construida con toda legalidad, sustituyendo el trazado de dicho vial por el de los dos viales peatonales existentes "de facto".

Documento sometido a información  
pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado  
definitivamente (Pleno 02.07.2010)  
(art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)

El Secretario,



**MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE**

Supresión del vial proyectado entre las manzanas UH-4/UE10-UA.5 y UH-5/UE10-UA.3 del planeamiento vigente, sustituyéndolo por dos viales peatonales ya existentes (de ancho igual a 5 m conforme al art. 130.c del Decreto 67/2006). El primer vial peatonal se sitúa entre las nuevas manzanas UH-4a / UE10-UA.5a y UH-4b / UE10-UA.5b y el segundo entre las nuevas manzanas UH-4a / UE10-UA.5a y UH-5 / UE10-UA.3 (v. documentación gráfica adjunta).

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	UH	No se modifica	
<b>CUADRO RESUMEN SUPERFICIES</b>	<b>Sup. ordenación vigente (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Sup. modificación propuesta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total parcial (m<sup>2</sup>)</b>
Manzana UH-4 / UE10-UA.5	1.711 (UH-4) 1.632 (UE10-UA.5)	1.031 (UH-4a) 567 (UH-4b) 984 (UE10-UA.5a) 542 (UE10-UA.5b)	- 219
Manzana UH-5 / UE10-UA.3	1.413 (UH-5) 1.229 (UE10-UA.3)	1.526 (UH-5) 1.337 (UE10-UA.3)	+ 221
Total suelo de dominio privado	3.124 (UH-4;UH-5) 2.861 (UE10-UA.5; UE10-UA.3)	3.124 (UH-4a;UH-4b; UH-5) 2.863 (UE10-UA.5a;UE10-UA.5b;UE10-UA.3)	+ 2
Red viaria de tránsito (RV)	215 (UH) 226 (UE10)	224 (UH) 215 (UE10)	-2

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
 El Secretario,



**FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 10**

Afección de la modificación que se plantea a la UE10:

	ORDENACIÓN VIGENTE	MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE
01. Nº DE UNIDAD	UE10	UE10
02. ZONA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	UA	UA
03. SUPERFICIE (Ha)	2,5741	2,5741
04. EDIFICABILIDAD BRUTA -EB- (m2/m2)	0,5000	0,5000
05. ZONAS VERDES (Ha)	0,3519	0,3519
06. VIALES (Ha)	0,7589	0,7587
07. ALTURA MÁXIMA	II	II
08. EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	7.317	7.318
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 Ordenación según	Viv. unifamiliar Ordenación según
13. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	edif. viv. aislada.	edif. viv. aislada.

Valencia 1 de febrero de 2010

El arquitecto

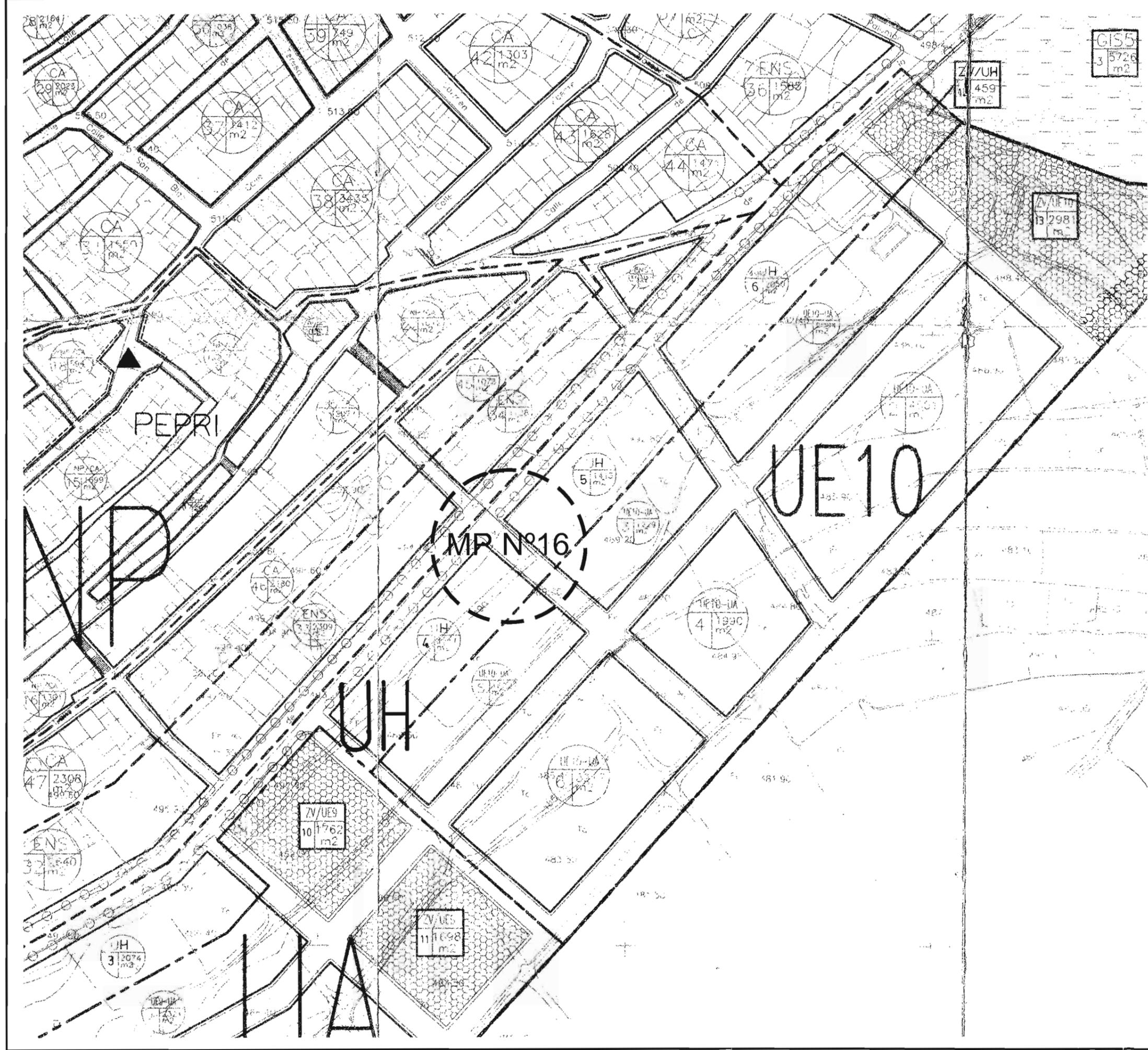


Juan Manuel García Latorre.

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,



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.



nº plano  
revisión  
escala  
plano  
fecha  
cod.  
encargo  
cliente  
arquitecto

G.1

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,



1/1000

PLANO GUIA

FEBRERO DE 2010

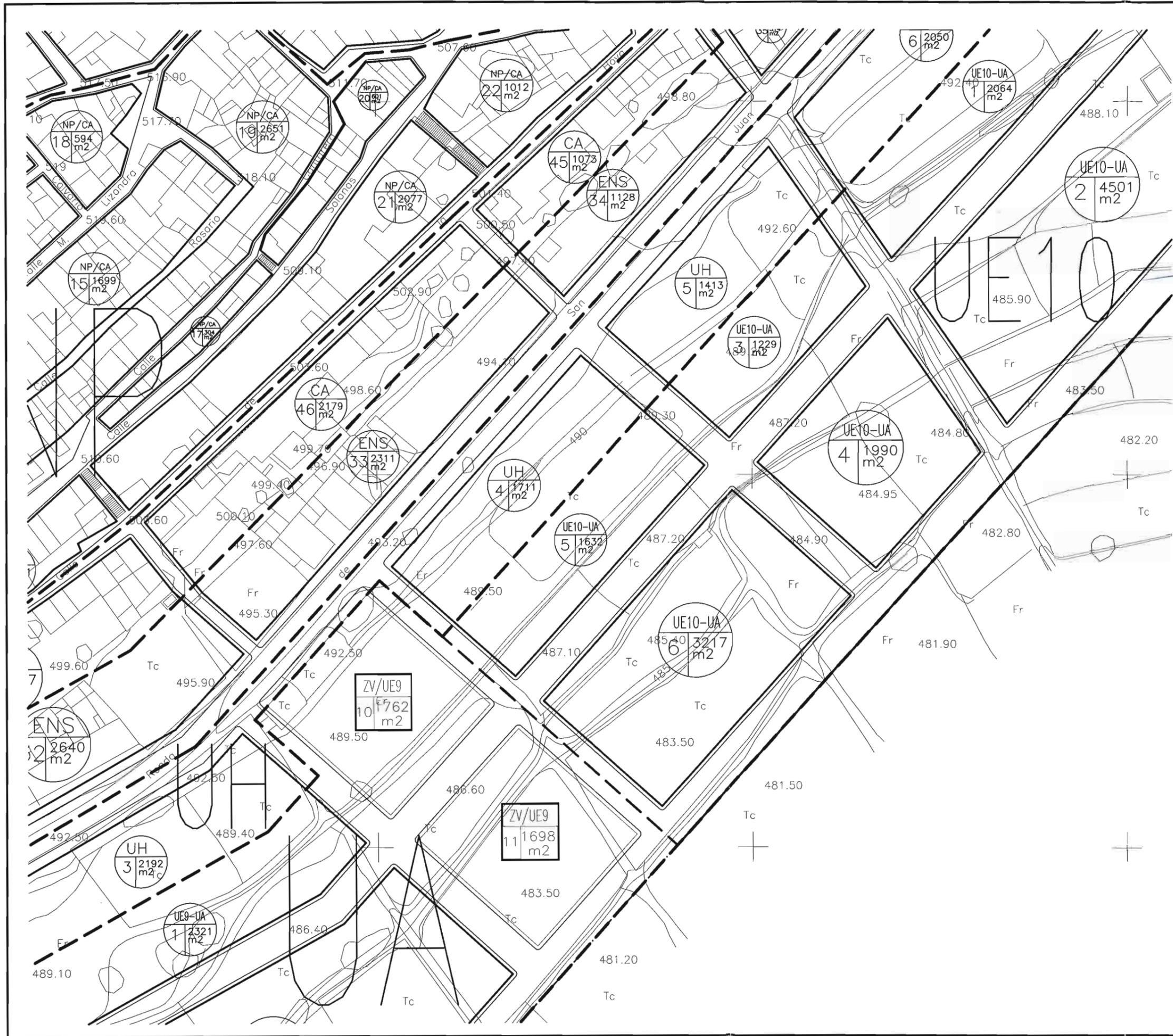
1010

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16  
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



# MP\_Nº 16

## ORDENACIÓN VIGENTE

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV) El Secretario,



escala 1/1000

plano MP Nº16. ORDENACIÓN VIGENTE CALIFICACIÓN SUELO URBANO PLANO 0-3.1 NNSS

fecha FEBRERO DE 2010

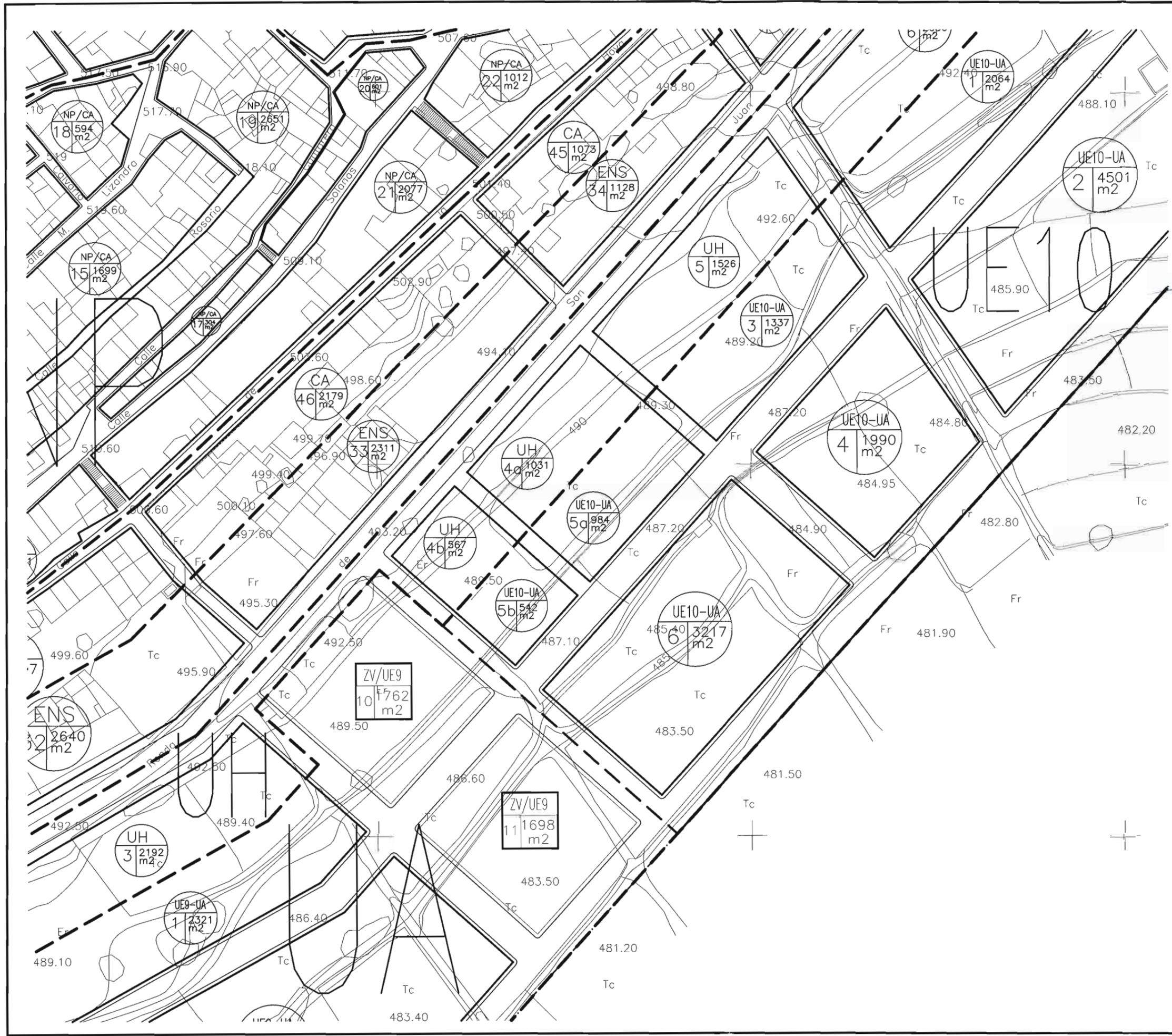
cod. 1010

encargo **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO**

cliente EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

arquitecto 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.º plano	MP_Nº 16
revisión	ORDENACIÓN PROPUESTA
escala	1/1000
plano	MP Nº16. ORDENACIÓN PROPUESTA CALIFICACIÓN SUELO URBANO PLANO 0-3.1 NNSS
fecha	FEBRERO DE 2010
cod.	1010
encargo	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO</b>
cliente	EXMO. AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO
arquitecto	Juan Manuel García Latorre

Documento sometido a información pública (Pleno de 31.03.2010) y aprobado definitivamente (Pleno 02.07.2010) (art. 83.2.a/90.2 LUV)(art. 37.2/57 LUV)  
El Secretario,



Handwritten signature of Juan Manuel García Latorre at the bottom right.