

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO

**MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.2.1.4. "Usos colectivos"
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.4.1.2. "Zona de ensanche (ENS)"**

1 DE NOVIEMBRE DE 2012

**Aprobado definitivamente en
Pleno 3 mayo 2013.
El Secretario**



1. ANTECEDENTES

Conforme a lo previsto en el Art.87 de la Ley 16/2005, de 30 de 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 subsanatoria 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 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 dieciséis modificaciones de planeamiento de diversa índole más un plan de reforma interior. Actualmente, al día de la fecha, no existen modificaciones en tramitación, siendo la modificación que nos ocupan, la número diecisiete.

2. OBJETO

Con carácter general, es objeto de la presente modificación 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.

Con la Modificación Puntual nº 17 se pretende la modificación de los artículos de las ordenanzas 3.2.1.4. "Usos Colectivos" y 3.4.1.2. "Zona ensanche (ENS)" de las NNSS, ampliando los usos permitidos en dichas NNSS, para incorporar el uso Tanatorio (exclusivo, sin crematorio), como un nuevo uso no definido por la NNSS en su momento por carecer de interés social en la fecha de su redacción.

Entendiendo el uso Tanatorio el destinado a un establecimiento funerario habilitado como lugar de etapa del cadáver entre el lugar de fallecimiento y el de inhumación o cremación, debidamente acondicionado para la realización de prácticas de tanatopraxia y tanatoestética, y para la exposición de los cadáveres.

3. CARÁCTER PUNTUAL DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente 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.

Aprobado definitivamente en
Pleno 3 mayo 2013.
El Secretario



4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 16/2005, DE 30 DE 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 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo LUV), para la Modificación Puntual nº 17 que se plantea:

- 1.-Se realiza según el procedimiento establecido en el Art. 1.1.5. "Modificación de las Normas Subsidiarias" (Art. 94.1 de la LUV).
- 2.-No altera ni modifica el equilibrio de las dotaciones públicas (Art. 94.2 de la LUV).
- 3.-No se afecta la superficie de suelo clasificado como urbanizable o no urbanizable común para sectores completos conforme a lo dispuesto en los artículos 73 y 74 (Art. 94.3 de la LUV).
- 4.-No se modifica la calificación, ni el uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres (Art. 94.4 de la LUV).
- 5.-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 general o instalaciones adscritas a la defensa (Art. 94.5 de la LUV).
- 6.-La modificación del planeamiento no tiene por objeto la legalización de ninguna actuación urbanística irregular.

Justificación del cumplimiento del Art. 212 "Modificaciones de Planes (en referencia a los Artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana" de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en lo sucesivo LUV), para la Modificación Puntual nº 17 que se plantea:

- 1.-No se modifican los estándares urbanísticos de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación (Art. 212.2. del ROGTU).
- 2.-No se modifican los índices de edificabilidad residencial respecto a la ordenación vigente (Art. 212.3. del ROGTU).

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), para la Modificación Puntual nº 17 que se plantea:

- 1.-Se realiza según el procedimiento establecido por el Art. 1.1.5. "Modificación de las Normas Subsidiarias".
- 2.-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 del ROGTU).

5. PLANEAMIENTO VIGENTE.

5.1. ARTÍCULO 3.2.1.4. USOS COLECTIVOS.

El Artículo 3.2.1.4."Usos colectivos" de las NNSS, define los siguientes usos:

<<1.-AD Administrativo; Corresponde al uso de oficinas abiertas al público o no, que se destinan a la administración pública en todas sus formas.

2.-AP Aparcamiento; Es el uso que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos.

**Aprobado definitivamente en
Pleno 3 mayo 2013.
El Secretario**

Ayuntamie



3.-AS Asistencial; Comprende aquellos establecimientos destinados a las personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, locales de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares.

4.-C Cementerio; Es el recinto destinado al enterramiento y/o incineración de cadáveres con todas sus instalaciones anejas.

5.-CL Cultural; Comprende las actividades encaminadas a facilitar el incremento y la transmisión de la cultura entre personas o grupos: bibliotecas, museos, salas de exposiciones, archivos y similares.

6.-D Deportivo; Es el que se realiza en locales o recintos acondicionados para la práctica del ejercicio físico y deportes.

7.-ED Educativo; Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados. Da lugar a centros de Educación Preescolar, Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria, Formación Profesional, Enseñanza Universitaria y academias que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia.

8.-ES Especiales; Es el uso que no puede calificarse en ninguno de los restantes tipos relacionados en este artículo.

9.-RC Recreativo; Es el que se refiere a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre, no comprendidos en otra calificación. Se incluyen en este uso los destinados a espectáculos de toda índole, incluso los deportivos.

10.-RL Religioso; Comprende las actividades que se desarrollen en locales o recintos destinados al culto colectivo: capillas, parroquias, mezquitas, sinagogas y similares.

11.-S Sanitario; Es el uso correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

12.-SP Seguridad Pública; Comprende los usos propios de acuartelamiento de las fuerzas de orden público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.

13.-T Transporte y servicios técnicos; Comprende actividades de guarda y mantenimiento de los vehículos de transporte público y de mercancías. Comprende también los usos que se desarrollen en las áreas terminales de las distintas líneas de transporte terrestre no ferroviario y los relativos a los parques de maquinaria de obras públicas, limpieza y similares.>>

5.2. ARTÍCULO 3.4.1.2. ZONA DE ENSANCHE (ENS).

En estos momentos el apartado 12."Usos" del Artículo 3.4.1.2."Zona ensanche (ENS)" dice:

<<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.

**Aprobado definitivamente en
Pleno 3 mayo 2013.
El Secretario**



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.>>

6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17.

6.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo no incorporan en el Art. 3.2.1.4."Usos colectivos", el uso de Tanatorio (exclusivo, sin crematorio), al no ser en el momento de redacción de las mismas un uso de implantación habitual, situación modificada en el transcurso de estos años, habiéndose constituido en un uso de necesaria implantación al constituir una necesidad social.

Por sus características, la modificación que se plantea afecta especialmente a la Zona de Ensanche (ENS) exclusivamente, no admitiéndose este nuevo uso en la Zona de Casco Antiguo (CA) o de Vivienda Unifamiliar Aislada (UH), dada la morfología y tipología edilicia.

La modificación que se plantea contribuye a revitalizar el uso de esta zona, en tanto que permite la implantación de un nuevo uso con amplia repercusión social en un entorno urbano, fomentando la integración y normalización de esta actividad en nuestra sociedad.

La definición de Tanatorio se ceñirá a un establecimiento funerario habilitado como lugar de etapa del cadáver entre el lugar de fallecimiento y el de inhumación o cremación, debidamente acondicionado para la realización de prácticas de tanatopraxia y tanatoestética, y para la exposición de los cadáveres.

Por este motivo se plantea en la presente modificación la incorporación del uso Tanatorio (exclusivo, sin crematorio) al planeamiento vigente.

6.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL ART. 3.2.1.4. USOS COLECTIVOS.

La propuesta de modificación del Artículo 3.2.1.4"Usos Colectivos" incorpora el uso tanatorio (exclusivo, sin crematorio) como epígrafe 14, quedando redactado el Artículo 3.2.1.4."Usos Colectivos" del siguiente modo:

<<1.-AD Administrativo; Corresponde al uso de oficinas abiertas al público o no, que se destinan a la administración pública en todas sus formas.

2.-AP Aparcamiento; Es el uso que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos.

3.-AS Asistencial; Comprende aquellos establecimientos destinados a las personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, locales de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares.

4.-C Cementerio; Es el recinto destinado al enterramiento y/o incineración de cadáveres con todas sus instalaciones anejas.

5.-CL Cultural; Comprende las actividades encaminadas a facilitar el incremento y la transmisión de la cultura entre personas o grupos: bibliotecas, museos, salas de exposiciones, archivos y similares.

6.-D Deportivo; Es el que se realiza en locales o recintos acondicionados para la práctica del ejercicio físico y deportes.

7.-ED Educativo; Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados. Da lugar a centros de Educación Preescolar, Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria, Formación Profesional, Enseñanza Universitaria y academias que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia.

8.-ES Especiales; Es el uso que no puede calificarse en ninguno de los restantes tipos relacionados en este artículo.

Aprobado definitivamente en

Pleno 3 mayo 2013.

El Secretario

Ayuntamiento



9.-RC Recreativo; Es el que se refiere a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre, no comprendidos en otra calificación. Se incluyen en este uso los destinados a espectáculos de toda índole, incluso los deportivos.

10.-RL Religioso; Comprende las actividades que se desarrollen en locales o recintos destinados al culto colectivo: capillas, parroquias, mezquitas, sinagogas y similares.

11.-S Sanitario; Es el uso correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

12.-SP Seguridad Pública; Comprende los usos propios de acuartelamiento de las fuerzas de orden público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.

13.-T Transporte y servicios técnicos; Comprende actividades de guarda y mantenimiento de los vehículos de transporte público y de mercancías. Comprende también los usos que se desarrollen en las áreas terminales de las distintas líneas de transporte terrestre no ferroviario y los relativos a los parques de maquinaria de obras públicas, limpieza y similares.

14.-TA Tanatorio; Comprende la actividad a desarrollar en un establecimiento funerario habilitado como lugar de etapa del cadáver entre el lugar de fallecimiento y el de inhumación o cremación, debidamente acondicionado para la realización de prácticas de tanatopraxia y tanatoestética, y para la exposición de los cadáveres.>>

6.3. MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL ART. 3.4.1.2. ZONA DE ENSANCHE (ENS).

En suelo urbano, y dentro de la zona de ensanche (ENS) se admiten en cualquier situación los usos previstos y definidos en el apartado 12 del Art. 3.4.1.2. Zona de Ensanche (ENS).

Teniendo en cuenta la modificación propuesta en el artículo 3.2.1.4."Usos Colectivos" de las NNSS, y la inclusión de un nuevo uso en el epígrafe 14 de dicho artículo, la modificación del Artículo 3.4.1.2."Zona de Ensanche (ENS)" añadiría un nuevo uso colectivo a su apartado 12, quedando de la siguiente forma:

<<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.

TA Tanatorio

* Usos terciarios.

T1 Comercial.

T2 Oficinas.

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

**Aprobado definitivamente en
Pleno 3 mayo 2013.
El Secretario**



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

7. CONCRECIÓN DE LA COMPATIBILIDAD DEL USO TANATORIO.

El uso Tanatorio, será compatible con el uso residencial exclusivamente en la Zona de Ensanche (ENS), cuando se cumplan las siguientes condiciones para su implantación:

- a. Su ubicación queda limitada a la planta baja de edificios, cuando se trate de edificios exclusivos para el uso tanatorio podrán tener más de una planta.
- b. Es incompatible su ubicación en edificaciones en las que existan viviendas en planta baja.
- c. Deberán disponer dos accesos diferenciados, uno destinado al acceso peatonal y otro al acceso rodado, debiendo disponer en el interior del local del espacio necesario para el aparcamiento de vehículos vinculados a la actividad, así como para la realización de las operaciones propias de la misma.
- d. No se podrá utilizar elementos comunes de la edificación en que se instale para el funcionamiento de la actividad, no pudiendo compartir acceso peatonal o áreas de aparcamiento interiores del edificio.

Villar del Arzobispo, a 1 de noviembre de 2012

El arquitecto



Miguel Miralles Aparicio

**Aprobado definitivamente en
Pleno 3 mayo 2013.
El Secretario**

