

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAR DEL ARZOBISPO

Revisión según Informe Técnico del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia
de fecha 2 de octubre de 2013

REGULARIZACIÓN SUELO INDUSTRIAL EN POLÍGONO INDUSTRIAL "LA LOMA"

NOVIEMBRE DE 2013

Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario



Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario



I. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. PROMOTOR.
- 1.2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.
- 1.4. ANTECEDENTES.
- 1.5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.
- 1.6. CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.
- 1.7. CARÁCTER PUNTUAL DE LA MODIFICACIÓN.
- 1.8. 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).
- 1.9. INFORMES PRECEPTIVOS.
- 1.10. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario**



**Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario**





Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario

1.1. PROMOTOR.

El promotor de la presente modificación puntual es el Excelentísimo Ayuntamiento de Villar del Arzobispo, con CIF. P-4626000-F y domicilio social en la Plaza de la Iglesia nº 1, 46170 de Villar del Arzobispo (Valencia).

Así pues, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento promueve la redacción del presente documento.

1.2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Los preceptos legales que sirven de base para la redacción del presente documento se regulan en el Art.1.1.5."Modificación de las Normas Subsidiarias" de las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo (en adelante NNSS), y en los Artículos 94 de la Ley 16/2.005 Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y 212 y 232 del Decreto 67/2.006 por el que se establece el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana (en adelante ROGTU).

1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.

Villar del Arzobispo cuenta en la actualidad con Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la C.T.U. de fecha 22/04/1997, y publicadas en el B.O.P. de fecha 28/10/1997. Sobre este documento se han realizado las siguientes modificaciones y documentos de desarrollo:

- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 1 (rectificación de alineaciones en las calles Sot de Chera y Losa del Obispo), nº 2 (reclasificación de suelo en la Partida de las Suertes, de Suelo Apto Para Urbanizar a Suelo No Urbanizable Común) y nº 3 (condiciones específicas para la instalación de explotaciones ganaderas en Suelo No Urbanizable). La C.T.U. acordó aprobar definitivamente la modificación nº 1 en sesión de fecha 29/10/1999, publicándose en el D.O.G.V. de fecha 19/01/2000, y la modificación nº 3 en sesión celebrada el 21 de diciembre de 1999, publicándose en el B.O.P. de fecha 29/01/2000. Por lo que respecta a la modificación nº 2 ésta quedó aprobada definitivamente tras dar cuenta al Presidente de la C.T.U. de la subsanación de errores, publicándose dicha aprobación en el D.O.G.V. de fecha 17/05/2001.
- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 4 (Modificación de parte de la superficie de suelo adscrito a la red primaria deportiva para destinarlo a la red primaria docente). Aprobada definitivamente por la C.T.U. de fecha 02/05/2001, y publicada en el D.O.G.V. de fecha 21/06/2001.
- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 5. Aprobada definitivamente por la C.T.U. de fecha 02/10/2002 en lo referente a la homologación del Sector 1 Partida "Las Suertes", dejando en suspenso la modificación en los ámbitos correspondientes a los Sectores 2 y 3. Con posterioridad, la C.T.U., en sesión celebrada el 23 de enero de 2008, adoptó el acuerdo de declarar caducado su expediente 2002/0124, de modificación puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias, en la parte relativa a los Sectores 2 y 3.
- Programa, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización para el desarrollo del Sector 1 Partida "Las Suertes". Aprobados definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 12/02/2003, y publicado en el B.O.P. nº 270 de fecha 13/11/2003.
- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 6: Artículos 3.4.1.2 (Zona de Ensanche -ENS), 3.4.1.4 (Zona industrial -IND) y 3.4.3.1 (Suelo No Urbanizable Común). Aprobada definitivamente por la C.T.U. de fecha 15/12/2005, y publicada en el B.O.P. nº 15 de fecha 18 de enero de 2006. y D.O.G.V. de fecha 07/03/2006.
- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 7, 8 y 9. Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 27/12/2007, y publicada en el B.O.P. nº 88 de fecha 14/04/2008.

Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte.2013.0243 DO)
El Secretario





- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 10, 11 y 12. Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 11/07/2008, y publicada en el B.O.P. nº 214 de fecha 08/09/2008.
- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 13. Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 5/10/2009, y publicada en el B.O.P. nº 260 de fecha 2/11/2009.
- Modificación de las Normas Subsidiarias nº 14 (Redelimitación de la UE-6). Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 31/03/2010, y publicada en el B.O.P. nº 100 de fecha 29/04/2010.
- Modificación de las Normas Subsidiarias 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). Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 2/07/2010, y publicada en el B.O.P. nº 177 de fecha 28/07/2010.
- Plan de Reforma Interior modificativo de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias, para la modificación del artículo 3.3.2 "Sistema de espacios libres", al objeto de regular las edificaciones permitidas con destino a usos colectivos en los sistemas de espacios libres. Aprobado definitivamente por acuerdo de la C.T.U. el 24 de febrero de 2010 y publicada en el B.O.P. nº 85 de fecha 12/04/2010.
- Modificación de las Normas Subsidiarias y Homologación del Sector "La Balsilla". Aprobadas definitivamente por la C.T.U. en sesión celebrada el 17/12/1997, y publicadas en el B.O.P. nº 3.204 de fecha 16/03/1998. En la misma sesión, la C.T.U. emitió informe favorable respecto del Plan Parcial del Sector.
- Programa de Actuación Integrada, Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización del Sector "La Balsilla". Aprobados definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 14 de febrero de 1998, y publicado (el plan parcial) en el B.O.P. nº 88 de fecha 15/04/1998.
- Estudio de Detalle c/ Virgen de la Paz 66 y c/ Lorenzo Escuder nº 2. Aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 02/03/2001, y publicado en el B.O.P. de fecha 17/04/2001.
- Estudio de Detalle Avenida Castellar y de Los Manantiales. Aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 14/02/1998, y publicado en el D.O.G.V. nº 3292 de fecha 23/07/1998.
- Modificación del Estudio de Detalle Av. Castellar y de Los Manantiales. Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 02/03/2001, y publicado en el B.O.P. nº 85 de fecha 10/04/2001.
- Estudio de Detalle c/ La Hoya nº 32. Aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 19/12/1996, y publicado en el D.O.G.V. nº 2934 de fecha 20/02/1997.
- Estudio de Detalle C/ San Vicente y Ronda. Aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 14/02/1998, y publicado en el D.O.G.V. nº 3292 de fecha 23/07/1998.
- Estudio de Detalle c/ Lope de Vega, c/ Coronel López Aparicio, Ronda de la Baronía y calle en proyecto (Antigua Bodega La Paz). Aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento.
- Ordenanza Reguladora de Bases Generales para la Adjudicación de Programas de Actuación Integrada. Aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 26/05/2006, y publicada en el B.O.P. nº 256 de fecha 27/10/2006.
- Bases Particulares reguladoras de los Programas de Actuación Integrada para la gestión indirecta de la Unidad de Ejecución nº 4. Aprobadas definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha





Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario

28/12/2006, y publicada en el B.O.P. nº 37 de fecha 13/02/2007. Fue como el anuncio de modificación de dichas bases particulares aprobado en pleno de fecha 01/08/2007 y publicado en el B.O.P. nº 197 de fecha 20/08/2007.

- Programa, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 4. Aprobados definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 13/11/2009, publicándose en el B.O.P. nº 200 de fecha 28/08/2010 y D.O.C.V. nº 6353 de fecha 13/09/2010 respectivamente.

- Resolución de 26 de mayo de 2008, de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de la Conselleria de Cultura y Deporte, por la que se incoa expediente para la delimitación del entorno de protección del Poblado Ibérico amurallado de La Seña y se establece la normativa de protección del mismo. D.O.C.V. nº 5800 de fecha 07/07/2008.

- Orden de 17 de junio de 2009, de la Conselleria de Cultura y Deporte, por el que se complementa la declaración de Bien de Interés Cultural del Poblado Ibérico amurallado de La Seña, delimitando su entorno de protección y estableciendo su normativa de protección. D.O.C.V. nº 6061 de fecha 21/07/2009.

Con anterioridad, la ordenación en el municipio vino regulada por el Plan Comarcal de Villar del Arzobispo (aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 29-10-1979), y con anterioridad por el Plan General de Urbanización de Villar del Arzobispo (aprobado definitivamente por la Comisión General de Servicios Técnicos de la Diputación de Valencia, el 29-7-1955). Este último Plan estableció una ordenación del casco urbano concéntrica, conforme al trazado histórico del núcleo, con ampliaciones similares en todos los bordes urbanos rodeados por viales perimetrales arbolados ("camino de ronda") y amplias zonas verdes hacia el exterior (con una anchura de 50 m). Las manzanas edificadas en estos bordes urbanos siguen aproximadamente el trazado propuesto de este Plan, pero no se realizaron mayoritariamente las rondas ajardinadas ni las zonas verdes perimetrales, lo que da origen a un importante déficit dotacional en las zonas de ensanche. Entre los documentos de planeamiento del municipio no vigentes destaca también el Plan Parcial Residencial de la urbanización Cabiscot - El Telégrafo, al Este del casco (aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27/05/1980, y publicado en el B.O. de fecha 02/07/1980).

Además de estas ampliaciones en torno al casco, cabe destacar la realización del barrio de San José (en torno a la Avda. de la Diputación, continuación de la Avda. de Aragón, en 1964), el polígono de La Loma (al Nor-Este del casco), la Residencia Las Suertes y los Planes Parciales del polígono industrial Las Suertes (Cooperativa "El Villar") y La Balsilla ("Cerámicas Moratal").

1.4. 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 plantean algunas manzanas ubicadas dentro del Polígono Industrial de La Loma, que quedan fuera de la delimitación actual del suelo urbano.

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.

La aprobación de las actuales NNSS anuló el Plan Comarcal de Villar del Arzobispo (aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 29-10-1979), que incluía las manzanas



objeto de esta modificación, dentro de la delimitación del Suelo Industrial, provocando que parte de la zona urbanizada del Polígono Industrial quedase actualmente fuera de la delimitación del Suelo Urbano.

Las manzanas objeto de esta modificación, se encuentran totalmente urbanizadas, disponiendo de los accesos rodados, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de alcantarillado público, suministro de energía eléctrica y telefonía, así como de acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.

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, existe una modificación en tramitación, la número diecisiete, siendo la modificación que nos ocupa, la número dieciocho.

1.5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La actuación se centra en la parte noreste del Polígono Industrial "La Loma", afectando a una zona urbanizada ya consolidada, clasificada como suelo no urbanizable común.

En el ámbito de actuación, existen parcelas "urbanas" de "uso industrial" como consecuencia de la urbanización de dicha zona. Originariamente, dichos terrenos eran propiedad del Ayuntamiento, que llegada la ocasión, parceló, urbanizó y vendió las parcelas una vez urbanizadas; encontrándonos en la actualidad con el consiguiente problema de la legalidad urbanística sobre dichas parcelas.

Reseñar, que actualmente existen tres edificaciones sobre tres de las parcelas anteriormente mencionadas dentro del ámbito de actuación.

La urbanización existente afecta a las dos manzanas de suelo industrial, IND-12 e IND-13, en su totalidad; y parte de los viales, en concreto unos 3.357 m², quedando unos 1.430 m² pendientes de ejecutar.

1.6. CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos afectados por la presente modificación se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable Común en una superficie de 8.854,00 m² y como Suelo Industrial en una superficie de 8.854,00 m².

Las parcelas afectadas por la presente modificación son:

POLIGONO	PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN (m ²)
1	666	46260A001006660000YA	25.022	11
1	667	46260A001006670000YB	11.478	3.898
1	676	46260A001006760000YT	1.747	593
1	677	46260A001006770000YF	11.561	2.866
VIAL			1.486	1.486
PI LA LOMA	99	7110202XK8071A0001UB	15.077	208
PI LA LOMA	101	7110205XK8071A0001AB	4.970	2.762
PI LA LOMA	109	7010707XK8071S0001AU	84	31
PI LA LOMA	110	7010706XK8071S0001WU	123	53
PI LA LOMA	111	7010705XK8071S0001HU	158	75
PI LA LOMA	112	7010704XK8071S0001UU	279	138
PI LA LOMA	2(A)	7010702XK8071S0001SU	682	182
PI LA LOMA	3(A)	7010703XK8071S0001ZU	577	577
PI LA LOMA	6(A)	7109303XK8070N0001UT	666	296
PI LA LOMA	7(A)	7109304XK8070N0001HT	1.085	1.088
PI LA LOMA	20	7110206XK8071A0001BB	962	102
VIAL			367	367
VIAL			2.969	2.975

TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO INTERVENCIÓN 17.708

**Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario**



**Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario**



La modificación propuesta afecta por un lado, a una zona calificada como Suelo No Urbanizable Común que pasa a calificarse como Suelo Urbano Industrial, y por otro, a una zona calificada como Suelo Urbano Industrial que pasará a calificarse como Suelo No Urbanizable Común.

Las condiciones de edificación para el Suelo Urbano Industrial, se definen en el artículo 3.4.1.4. Zona Industrial de las NN.SS, y cuyos parámetros urbanísticos se recogen en el cuadro siguiente:

CONCEPTOS	PARÁMETROS
Tipo de edificación	Alineación de vial
Parcela mínima	250 m2
Longitud de fachada mínima	10 m
Retranqueos	3 m (mínimo)
Altura máxima edificable	8 m
Edificabilidad	1,00
Ocupación máxima	100%
Número de plantas máximo	2
Usos compatibles	INDUSTRIALES: I1 y I2 (de grado 1) COLECTIVOS: AP (aparcamiento), Deportivo, ES (especial), RC (recreativo), SP (seguridad pública) y T (transportes) TERCIARIOS: T1 (comercial) y T2 (oficinas)

En cuanto a la porción de terreno clasificada como no urbanizable común, cabe decir que los usos y aprovechamientos son los permitidos en la Ley 10/2.004 sobre Suelo No Urbanizable.

Dichas parcelas se encuentran libres de afecciones sectoriales, como así se indica en los informes sectoriales consultados al efecto.

1.7. 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 18 se pretende la regularización de una zona del Polígono Industrial "La Loma", con parcelas urbanizadas por el Ayuntamiento de Villar del Arzobispo, sobre suelo de propiedad municipal que han sido enajenadas, con edificaciones sobre las mismas de marcado carácter industrial, pero que no se ajustan al planeamiento vigente, por encontrarse ubicadas en Suelo No Urbanizable Común (S.N.U. Común).

La clasificación y la calificación del suelo sobre el que se emplazan estas parcelas que establecía el planeamiento anterior, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Comarcal de Villar del Arzobispo, de 1979, era de Suelo Urbano y Uso Industrial. Parcelas que perdieron su condición de Suelo Urbano en la posterior redacción de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar del Arzobispo, exigidas por la Ley 9/1988 de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de regulación de la revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Comarcal de Villar del Arzobispo.

En la actualidad, el suelo objeto de esta modificación puntual se halla completamente urbanizado e integrado en la malla del Polígono Industrial "La Loma". Así mismo, las edificaciones sobre él construidas disponen de las pertinentes licencias de obra concedidas por el Ayuntamiento de Villar del Arzobispo, por lo que la presente modificación supondría restituir la clasificación y la calificación del suelo, Suelo Urbano y Uso Industrial, a esa área consolidada que anteriormente ya disponía de esa condición.

1.7. 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,

El Secretario



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 Suelo No Urbanizable Común y afecta la red estructural o primaria de reservas de suelos dotacionales.

1.8. 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 18 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 18 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 18 que se plantea:

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

1.9. INFORMES PRECEPTIVOS.

Tal y como exige el art. 83.2.b) y c) de la Ley 16/2005, los informes se solicitarán simultáneamente a la apertura del periodo de información pública.

Como mínimo deberán ser solicitados informes a la Consellería de Medio Ambiente, para consultar la innecesidad o no de la Evaluación de Impacto Ambiental para la modificación puntual que se propone, y para la afección o no de vías pecuarias en la zona objeto de esta modificación, así como a la Consellería competente en Patrimonio Cultural.



Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario

1.10. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

De acuerdo a lo exigido por el art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, Ley del Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Teniendo en cuenta que en la presente modificación, la mayor parte del suelo ya se encuentra urbanizado en su totalidad, tan sólo deberá urbanizarse el vial de borde del ámbito de actuación, y la completa ejecución de la zona verde. Son los gastos directos que deberá acometer la Administración Local directamente, es decir, el propio Ayuntamiento, puesto que es el propietario de las parcelas sobre las que se plantea la modificación, que una vez parcelado y urbanizado, venderá a terceros para el uso final al que están destinadas. Hay que señalar que actualmente ya existe la reparcelación, la urbanización en gran parte del ámbito y que las parcelas ya han sido vendidas a terceros.

Por lo tanto, en este caso, la memoria económica carece de sentido puesto que no se realiza una urbanización completa del ámbito por estar éste ejecutado casi en su totalidad. Así mismo, la Administración Local ya se encarga en la actualidad de soportar los gastos de mantenimiento de dicha zona, y está ingresando los correspondientes impuestos de IBI.

Es por ello, que la ejecución de la parte de urbanización pendiente deberá ser costeada íntegramente por el Ayuntamiento de Villar del Arzobispo, como promotor inicial de la actuación, y no podrá ser repercutido ningún coste de urbanización, en ningún caso, a los actuales o futuros propietarios de parcelas en el sector modificado objeto de esta modificación puntual Nº18 de las NNSS.

Aprobado provisionalmente en

Pleno de 18.11.2013

El Secretario



**Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)**

El Secretario



II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. MODIFICACIÓN PROPUESTA.
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.
- 2.4. RÉGIMEN TRANSITORIO.

**Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario**



**Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario**



2.1. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Se propone como objetivo principal, la regularización de la clasificación y la calificación de un área en el Polígono Industrial "La Loma" que actualmente se encuentra urbanizada, con encintado de aceras, pavimentación de viales, y los servicios urbanísticos de agua potable, saneamiento y electricidad.

Los terrenos sobre los que se plantea la reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbano Industrial, fueron propiedad del Ayuntamiento de Villar del Arzobispo que parceló, urbanizó y vendió parcelas. Posteriormente se edificaron tres naves industriales en tres de las parcelas, sin que se llegase a regularizar la situación urbanística de las mismas.

Como consecuencia de esta urbanización y habiendo detectado el actual Ayuntamiento los problemas legales que supone para las edificaciones la actual situación, se ha iniciado el expediente de modificación puntual de esta zona que se extiende sobre un área de 8.854,00 m², atendiendo a los requerimientos exigidos por la Dirección Territorial de Valencia de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que se recogen en su informe de fecha 2 de octubre de 2013.

Para llevar a término esta reclasificación, y cumplir con lo establecido en la normativa vigente, se desclasificará a su vez una zona que el planeamiento prevé como Suelo Urbano Industrial, en la esquina suroeste del Polígono Industrial "La Loma", devolviendo la clasificación de Suelo No Urbanizable Común, de forma que se equilibra el total de la superficie de suelo urbano.

La reclasificación a suelo urbano del área descrita anteriormente, que actualmente está clasificada como suelo no urbanizable, no comportará aumento lineal de edificabilidad respecto a la situación actual anterior a la modificación, suponiendo el nuevo suelo industrial alrededor de un 25% del total del área a reclasificar.

Esto es debido en parte, a que se pretende regularizar las alineaciones de tres manzanas del Polígono Industrial, pasando el sobrante de edificabilidad industrial a las dos nuevas manzanas.

Se otorgará a las dos nuevas manzanas, reclasificadas como urbanas mediante el presente documento, del aprovechamiento urbanístico que actualmente otorga el planeamiento a las manzanas próximas.

El Ayuntamiento promueve la presente modificación puntual porque considera prioritaria la ejecución inmediata de dicha reclasificación para agilizar la tramitación de licencias de actividad en las naves existentes o en los solares restantes que dinamicen la economía local.

Así pues, la modificación propuesta se centra en los siguientes aspectos:

- A) Reclasificación de suelo actualmente clasificado como no urbanizable común en una superficie de 4.787,00 m², como suelo urbano para Red Viaria.
- B) Reclasificación de suelo actualmente clasificado como no urbanizable común en una superficie de 1.539,00 m², como suelo urbano para Zonas Verdes.
- C) Reclasificación de suelo actualmente clasificado como no urbanizable común en una superficie de 2.528,00 m², como suelo urbano para Suelo Industrial.

Las superficies de esta modificación puntual son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº18

ESTADO ACTUAL		ESTADO MODIFICADO	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE
Suelo No Urbanizable Común	8.854 m ²	Suelo Industrial	2.528 m ²
		Red viaria	4.787 m ²
		Zona verde	1.539 m ²
Suelo Industrial	6.434 m ²	Suelo No Urbanizable Común	8.854 m ²
Red viaria	2.420 m ²		
Zona verde	- m ²		
TOTAL SUPERFICIES	17.708 m²	TOTAL SUPERFICIES	17.708 m²

Las superficies totales que conforman el Polígono Industrial "La Loma", de acuerdo al planeamiento vigente y a la modificación Nº 18 de las NNSS, son las siguientes:

RESUMEN SUPERFICIES POLÍGONO INDUSTRIAL "LA LOMA"

		PLANEAMIENTO VIGENTE NNSS		MODIFICACIÓN NNSS Nº18	
MANZANAS USO INDUSTRIAL	IND	87.937 m ²	50,93%	83.261 m ²	48,22%
	IND-1	8.300 m ²		1.866 m ²	
	IND-2	17.435 m ²		17.435 m ²	
	IND-3	5.989 m ²		5.989 m ²	
	IND-4	993 m ²		993 m ²	
	IND-5	5.025 m ²		5.025 m ²	
	IND-6	7.515 m ²		7.515 m ²	
	IND-7	7.560 m ²		7.560 m ²	
	IND-8	3.921 m ²		2.729 m ²	
	IND-9	4.909 m ²		3.458 m ²	
	IND-10	13.371 m ²		12.015 m ²	
	IND-11	12.918 m ²		12.918 m ²	
	IND-12			2.689 m ²	
	IND-13			3.068 m ²	
ZONAS VERDES	ZV	12.865 m ²	7,45%	16.232 m ²	9,40%
	ZV-16	184 m ²		184 m ²	
	ZV-17	177 m ²		177 m ²	
	ZV-18	3.062 m ²		3.062 m ²	
	ZV-19	4.654 m ²		4.654 m ²	
	ZV-20	1.063 m ²		1.063 m ²	
	ZV-21	1.034 m ²		1.034 m ²	
	ZV-22	491 m ²		491 m ²	
	ZV-23	969 m ²		969 m ²	
	ZV-24	1.231 m ²		1.231 m ²	
ZV-25			3.367 m ²		
VIALES	VIAL	71.871 m ²	41,52%	73.180 m ²	42,38%
TOTAL SECTOR		172.673,28	100,00%	172.673,28	100,00%

Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario



Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario



Tras la modificación puntual propuesta, el calificado como Suelo Urbano Industrial (SU-IND) ve reducida su superficie un 2,71%, en 4.676 m² con respecto a la totalidad de la superficie del Polígono Industrial "La Loma".

Así mismo, la superficie calificada como Zona Verde (ZV) aumenta un 1.95%, en 3.367 m², mientras que la destinada a viales lo hace en un 0.76%, en 1.309 m².

Los parámetros urbanísticos para la gestión del área del ámbito de la intervención donde se clasificará Suelo No Urbanizable en Suelo Urbano Industrial son los siguientes:

CONCEPTOS	APROVECHAMIENTOS
Zona de Calificación Urbanística	IND
Superficie Suelo (m ² s)	8.854,00 m ²
Superficie Uso Industrial (m ² s)	2.528,00 m ²
Superficie Red Primaria (m ² s)	6.326,00 m ²
Superficie edificable (m ² t)	2.528,00 m ²
Número de plantas máximo	2
Coefficiente de edificabilidad bruto (m ² t/ m ² s)	0,29
Coefficiente de edificabilidad neto (m ² t/ m ² s)	1,00
Coefficiente de reparto	0,285521
Uso característico	Industrial
Sistema de gestión preferente	Compensación - Gestión Directa
Tipología	Nave industrial
Condiciones de la Ordenación	Ordenación según alineación de vial

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El incremento neto de superficie calificada como suelo urbano tras la modificación es cero, puesto que la zona de 8.854 m² de suelo a reclasificar de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbano, se compensa con la reclasificación de otra zona de 8.854 m², que pasará de Suelo Urbano a Suelo No Urbanizable Común.

La solución que se propone a través de la presente modificación puntual es el reajuste de la delimitación del suelo urbano de un área en un punto concreto del polígono Industrial.

2.2.1. JUSTIFICACIÓN QUE LOS TERRENOS TIENEN LA CONSIDERACIÓN DE SUELO URBANO

Señalar que los terrenos de referencia cumplen lo señalado en el artículo 10 de la precitada LUV, el cual establece que:

"1. Son suelo urbano:

a) Los solares.

b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana.

c) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie."

En este sentido, el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, establece que:

"1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a. En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b. El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el párrafo anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural."

A la vista de lo anteriormente expresado, se concluye que, constituye un dato objetivo la condición de suelo urbano de las manzanas objeto de esta modificación siendo ésta su situación urbanística real, al contar con urbanización consolidada, ya que como se ha indicado, la parte de las manzanas que no ostentan la clasificación de suelo urbano, forman parte de sendas manzanas cuya clasificación urbanística es la de suelo urbano industrial, totalmente integrados en la malla urbana consolidada. Por lo tanto, las características exigibles normativamente para que dichos terrenos tengan la consideración de suelo urbano, solar edificable, existirían con anterioridad a la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.



Con independencia de la denominación concreta que reciba, en las sucesivas normas urbanísticas, el ámbito de ordenación urbanística siempre ha respondido a una misma concepción y finalidad, como es la configuración de ámbitos básicos y racionales de planeamiento, con la finalidad de evitar disfunciones en el desarrollo urbano.

En el caso de la zona afectada y tratándose de un borde no acabado de suelo urbano, y aunque el proceso normal de transformación de suelo es la transformación jurídica (clasificación, calificación y equidistribución) y luego la transformación física (ejecución de obras de urbanización) para su conversión en solares y finalmente la edificación (suelo ya transformado), en nuestro caso, presenta el reajuste de la delimitación del núcleo urbano en el ámbito de estas manzanas.

2.2.2. CALIFICACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La reclasificación propuesta regularizará 8.854,00 m² de Suelo Urbano, que quedará calificado de la siguiente forma:

A) RED VIARIA.

La red viaria se ha proyectado al amparo del artículo 131 del ROGTU en la que no son de aplicación las exigencias dimensionales de la red viaria propuesta por tratarse de una actuación que viene a completar la trama viaria existente y porque prima el criterio de integración con el tejido y la escena urbana existente sobre la funcionalidad vial; y del artículo 111 del ROGTU, por afectar a un área que es colindante con suelo no urbanizable.

Así pues, el vial de borde proyectado será del tipo rodado, de dieciocho metros de anchura, con aceras a ambos lados de 2 m de anchura cada una, con un ancho de calle de calzada y aparcamiento de catorce metros. Los viales interiores mantienen los anchos de los viales existentes en la trama urbana existente actualmente. El ancho de la calzada a cada lado de la zona verde prevista, destinada a la circulación de vehículos será de 4,50 m para un único sentido de circulación, cumpliendo con lo establecido en el art. 131.1.e del ROGTU.

La superficie total destinada a red viaria es de 4.787,00 m², lo que supone aproximadamente un 54,07% de la superficie computable del área objeto de esta modificación normativa.

B) ZONAS VERDES.

Según el artículo 127 del ROGTU, para que una zona verde sea considerada como tal, y no como parte de la red viaria, debe cumplir alguno de los supuestos descritos en dicho artículo.

En la modificación propuesta la tipología de zona verde se corresponde con la de Jardín (JL) cumpliendo los condicionantes recogidos en el apartado b) del artículo 127 del ROGTU, destinándose una superficie de 1.539,00 m², lo que supone un 17,38% de la superficie total del área a reclasificar.

C) RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO.

El planeamiento vigente clasifica el suelo afectado por la presente modificación puntual como suelo no urbanizable, atribuyéndole la calificación de Suelo no urbanizable propiamente dicho (de uso común según la ley 10/2004 de suelo no urbanizable y sus modificaciones Ley 14/2005 (Cap.XXI), Ley 16/2008 (Cap.XXVI); Ley 12/2010.), con las determinaciones que se establecen en las vigentes Normas Urbanísticas en su artículo 77 del Título V. Normas para el suelo no urbanizable.

Así pues, el máximo aprovechamiento que actualmente le otorga el planeamiento a la parte de parcela ubicada en suelo urbano para Uso Industrial, y teniendo en cuenta el reajuste de superficies del resto de manzanas afectadas, que ven traspasada su edificabilidad a las dos manzanas que serán completadas, la edificabilidad de uso industrial que es necesaria para completar estas manzanas es de 2.528,00 m², lo que supone un 28,55% de la superficie total del área a reclasificar.

Dando cumplimiento con ello a las determinaciones del artículo 94 de la LUV y 212 del ROGTU en la que por un lado, se aumentan las dotaciones, en este caso la dotación viaria y de zonas verdes, no aumentando la edificabilidad industrial existente en el Polígono Industrial, como puede comprobarse en el cuadro resumen.

Los parámetros urbanísticos que la modificación asigna a la parcela resultante son los mismos que afectan a las parcelas adyacentes de mismo uso, dentro de la delimitación del Suelo Industrial del Polígono Industrial "La Loma", que establece las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villar del Arzobispo, así como las posteriores modificaciones, en su caso.

Se exponen a continuación:



CONCEPTOS	PARAMETROS
Tipo de edificación	Alineación de vial
Parcela mínima	250 m ²
Longitud de fachada mínima	10 m
Retranqueos	3 m (mínimo)
Altura máxima edificable	8 m
Edificabilidad	1,00
Ocupación máxima	100%
Número de plantas máximo	2
Usos compatibles	INDUSTRIALES: I1 y I2 (de grado 1) COLECTIVOS: AP (aparcamiento), Deportivo, ES (especial), RC (recreativo), SP (seguridad pública) y T (transportes) TERCIARIOS: T1 (comercial) y T2 (oficinas)

2.2.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 11 DE LA LOTPP.

Tal y como se recoge en las conclusiones del informe emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 26 de marzo de 2013, en referencia a la presente modificación puntual, se acuerda "No someter a evaluación ambiental estratégica la modificación puntual Nº18 de las NNSS, en el Término Municipal de Villar del Arzobispo, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente".

Así mismo, en dicho informe se recoge que "en el proceso de evaluación de las NNSS de planeamiento vigentes (1997) no se detectaron, en los terrenos afectados por la modificación puntual Nº18, valores dignos de protección ni afecciones ambientales a tener en cuenta, salvo las vías pecuarias clasificadas y elementos pecuarios asociados a las mismas, tal y como quedó reflejado en la parte dispositiva de la Declaración de impacto ambiental, formulada mediante resolución de 28 de febrero de 1997 de la Directora de Calidad Ambiental, el valor de los terrenos afectados directamente por la ampliación. Así se han comparado los elementos de interés patrimonial conocidos en la fecha de elaboración de las normas subsidiarias vigentes, con el inventario de la página web actual de la Dirección General de Patrimonio Cultural, comprobando que los nuevos yacimientos inventariados (Barranco de las Mizquitillas III, Cerrico de la Cruz y Cañada Almendolero) no se ubican en las proximidades de la modificación propuesta y por tanto no se verán afectados por la misma. De la Consulta de la Cartografía SIG de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente tampoco se han detectado nuevas afecciones ambientales respecto de las identificadas en las Normas Subsidiarias vigentes, es decir la existencia de vías pecuarias clasificadas y elementos pecuarios asociados a las mismas."

En referencia al Artículo 11 de la LOTPP, cabe señalar que la modificación propuesta no altera los hitos geográficos, tal y como se recoge en el propio informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, anteriormente expuesto.

2.2.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 13.6 DE LA LOTPP

En referencia lo establecido en el Artículo 13.6 de la LOTPP, hay que remarcar que a pesar que se reclasifica un Suelo No Urbanizable Común en Suelo Urbano Industrial, debe advertirse que la presente modificación también reclasifica la misma superficie de Suelo Urbano Industrial en Suelo No Urbanizable Común, por lo que el balance neto de nuevo suelo clasificado como Urbano es cero.

Por lo tanto, y atendiendo a que este balance neto de nuevo suelo Urbano es cero, no es necesaria la cesión gratuita a la administración de suelo no urbanizable protegido, no productivo, con una superficie igual a la reclasificada.

2.2.5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 210.2 DEL ROGTU

La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad Industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de



edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.

En el ámbito de la edificación hay 2.528 m2 de edificabilidad industrial lo que supone, según lo exigido por el art. 210.2 del ROGTU:

- 13 plazas de aparcamiento para turismos
- 2 plazas de aparcamiento para vehículos pesados

La reserva de plazas de aparcamiento se realiza en el vial de borde por ser el vial que tiene más anchura.

2.2.6. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 70.ter.3 DE LA LEY 7/1985

En relación con dicho artículo, y atendiendo a que con motivo de una alteración de la ordenación urbanística se modifica el uso del suelo, se deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

2.2.7. JUSTIFICACIÓN CAPACIDAD DE GESTIÓN DE RESIDUOS

Se justifica mediante certificación emitida por el Secretario del Ayuntamiento de Villar del Arzobispo, que la capacidad de de gestión de residuos es suficiente para dar servicio al ámbito de la presente modificación, disponiendo en el Término Municipal de un punto fijo de Ecoparque y de un servicio de recogida de residuos sólidos urbanos para su gestión en planta autorizada a tales efectos.

2.3. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Queda en situación de fuera de ordenación definida en el artículo 111 de la LUV, las edificaciones existentes en la parcela 667 del polígono 1.

2.4. RÉGIMEN TRANSITORIO.

No ha lugar la aplicación de régimen transitorio puesto que al inicio de la tramitación del presente documento se suspende la concesión de licencias en el ámbito de la actuación

Dado que la modificación incide sobre un suelo ya transformado físicamente y, a su vez, está integrado en la trama del núcleo urbano de Villar del Arzobispo, se deberá contar con el preceptivo informe que considera innecesaria o no de Evaluación Ambiental Estratégica, así como de la Integración Territorial y Paisajística (Plan de participación Pública).

Aprobado provisionalmente en

Pleno de 18.11.2013

El Secretario



**Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario**



III. DOCUMENTO NORMATIVO

Aprobado provisionalmente en

Pleno de 18.11.2013

El Secretario



**Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)**

El Secretario



3.1. ÁMBITO.

El ámbito de aplicación de las presentes normas será el delimitado por los correspondientes planos y que es objeto de la presente Actuación.

3.2. NORMAS URBANÍSTICAS.

No se modifican las establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo (en adelante NNSS).

Se mantienen las normas urbanísticas que figuran en el CAPÍTULO IV NORMAS ESPECÍFICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS del TÍTULO III NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO, de las Normas Urbanísticas de las NNSS.

Se mantiene lo especificado en el artículo 3.4.1.4. Zona Industrial.

Además cualquiera de los que están vigentes que les sea de aplicación.

A. EN LAS NORMAS URBANISTICAS

Son vigentes y de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Villar del Arzobispo (en adelante NNSS), así como sus modificaciones posteriores.

La presente Modificación Puntual no modifica las Normas Urbanísticas vigentes para el tipo de suelo de que se trata, Suelo Urbano INDUSTRIAL.

La clasificación del suelo pasa a ser Urbano, y la calificación pasa a ser INDUSTRIAL (IND).

B. EN LA GESTION URBANISTICA

La presente Modificación no afecta en modo alguno a la Gestión Urbanística porque en su zona de influencia no está dentro de ningún ámbito de desarrollo.

C. EN LOS PLANOS DE INFORMACION Y ORDENACION

Planeamiento vigente:

O-3.2.-ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. Planeamiento vigente.

O-4.2.-RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. Planeamiento vigente

O-4.2.bis.-RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS / FOTOGRAFÍA AÉREA.
Planeamiento vigente (fotografía aérea)

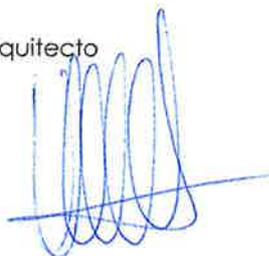
Planeamiento Modificación Puntual Nº18:

O-3.2.-ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. Planeamiento modificado.

O-4.2.-RED VIARIA, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS. Planeamiento modificado.

Villar del Arzobispo, 11 de octubre de 2013

El arquitecto



Miguel Miralles Aparicio

Aprobado provisionalmente en

Pleno de 18.11.2013

El Secretario



IV. PLANOS

**Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.II.2013
El Secretario**



**Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario**

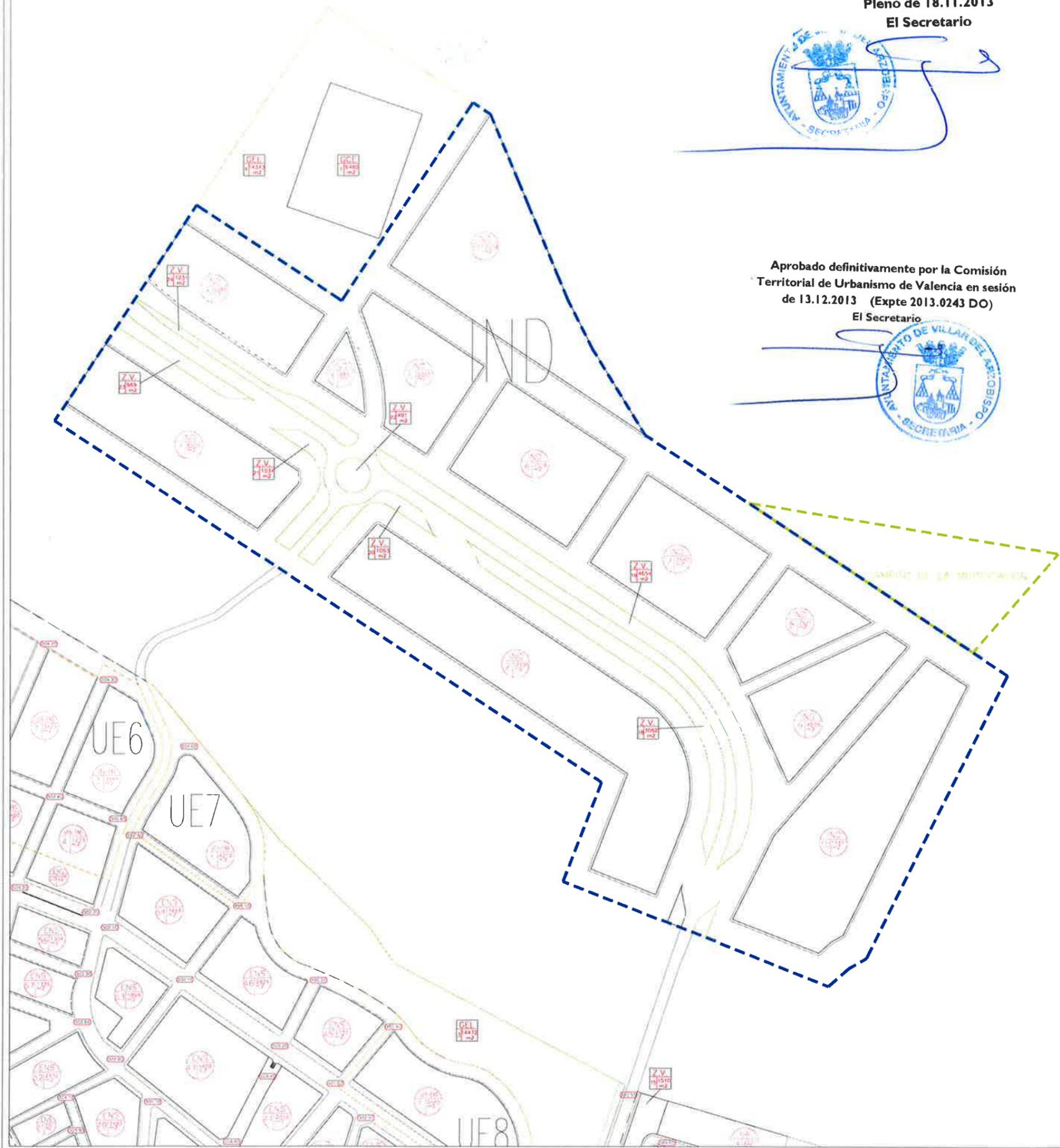
El Secretario



Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario



Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario



ZONAS EN SUELO URBANO

UE	UNIDADES DE EJECUCIÓN
UA	UNIFAMILIAR AISLADA
ENS	ENSANCHE
ENS,b	ENSANCHE BARRIO
NP	NÚCLEO PRIMITIVO
CA	CASCO ANTIGUO
CB	CASAS BARATAS
IND	INDUSTRIAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GCE	CEMENTERIO
GSC	SOCIO CULTURAL
GAD	ADMINISTRATIVO
GRL	RELIGIOSO
GSA	SANITARIO ASISTENCIAL
GDE	DEPORTIVO
GED	EDUCATIVO
GIS	INFRAESTRUCTURAS
GEL	ESPACIOS LIBRES
GSP	SEGURIDAD PÚBLICA

- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ZONA



AYUNTAMIENTO DE
VILLAR DEL ARZOBISPO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18
NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

VIGENTE

CALIFICACIÓN SUELO URBANO

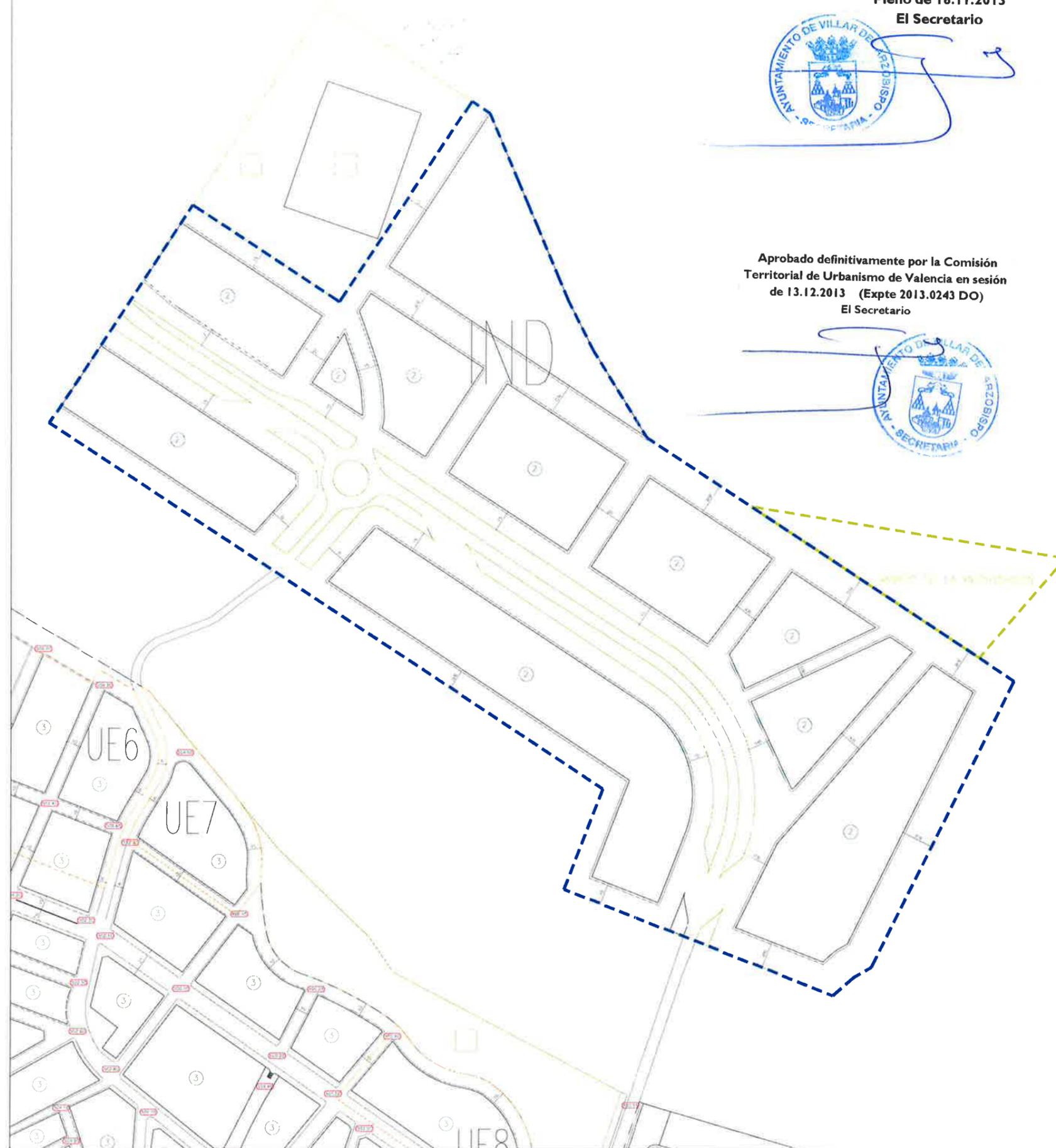
0-3.2

OCTUBRE 2013
MIGUEL MIRALLES APARICIO
1/1000 Miguel Miralles Aparicio

Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario



Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario



ZONAS EN SUELO URBANO

UE	UNIDADES DE EJECUCIÓN
UA	UNIFAMILIAR AISLADA
ENS	ENSANCHE
ENS.b	ENSANCHE BARRIO
NP	NÚCLEO PRIMITIVO
CA	CASCO ANTIGUO
CB	CASAS BARATAS
IND	INDUSTRIAL

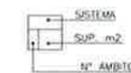
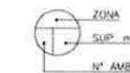
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO

GCE	CEMENTERIO
GSC	SOCIO CULTURAL
GAD	ADMINISTRATIVO
GRL	RELIGIOSO
GSA	SANITARIO ASISTENCIAL
GDE	DEPORTIVO
GED	EDUCATIVO
GIS	INFRAESTRUCTURAS
GEL	ESPACIOS LIBRES
GSP	SEGURIDAD PÚBLICA

--- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

--- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

--- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ZONA



AYUNTAMIENTO DE
VILLAR DEL ARZOBISPO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18

NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

VIGENTE

RED VIARIA, ALINEACIONES,
RASANTES Y ALTURAS

0-4.2

OCTUBRE 2013

MIGUEL
MIRALLES
APARICIO

1/1000

Miguel Miralles Aparicio

Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario



Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario

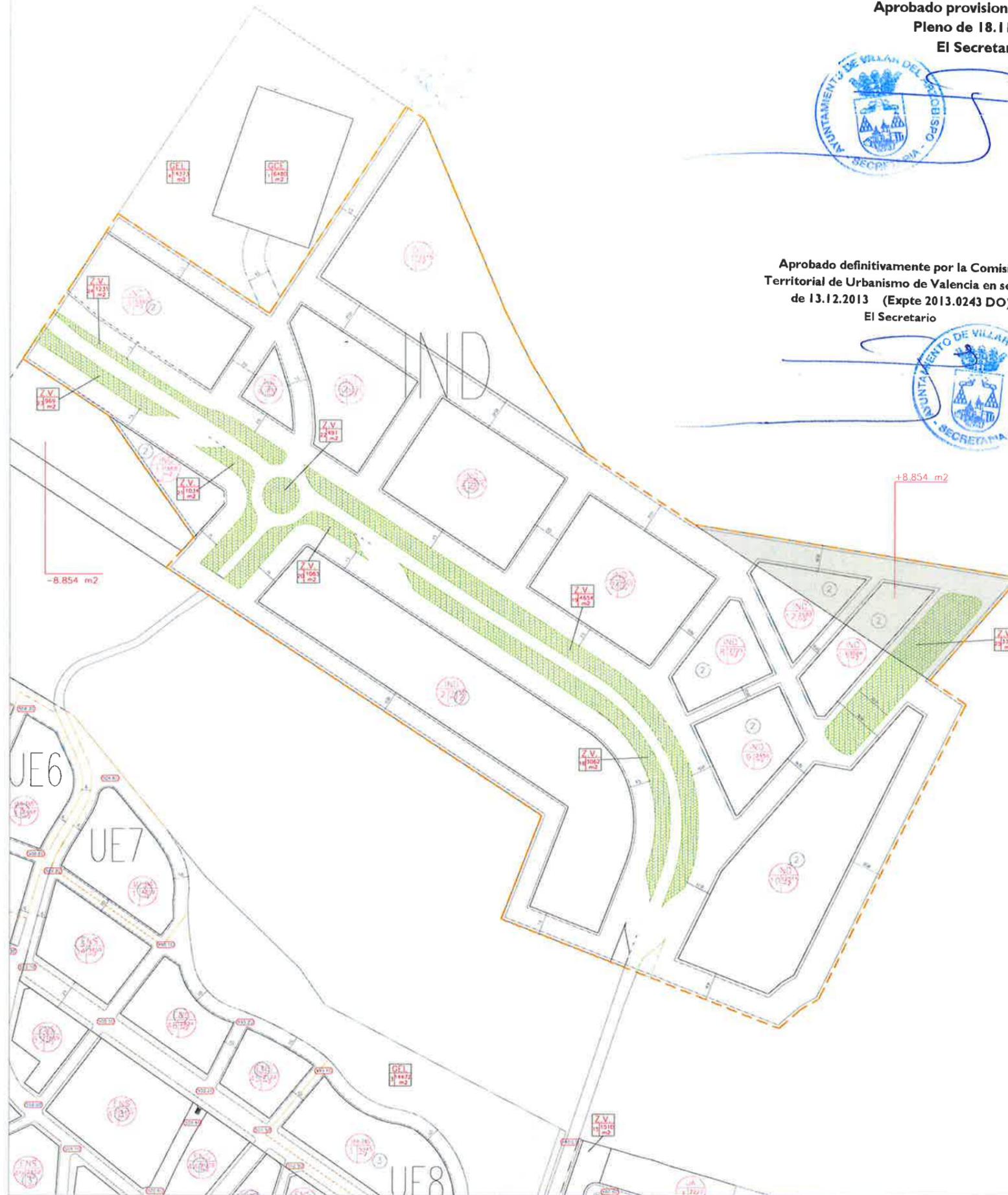


ZONAS EN SUELO URBANO

UE	UNIDADES DE EJECUCIÓN
UA	UNIFAMILIAR AISLADA
ENS	ENSANCHE
ENS,b	ENSANCHE BARRIO
NP	NÚCLEO PRIMITIVO
CA	CASCO ANTIGUO
CB	CASAS BARATAS
IND	INDUSTRIAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
COMUNITARIO

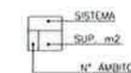
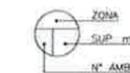
GCE	CEMENTERIO
GSC	SOCIO CULTURAL
GAD	ADMINISTRATIVO
GRL	RELIGIOSO
GSA	SANITARIO ASISTENCIAL
GDE	DEPORTIVO
GED	EDUCATIVO
GIS	INFRAESTRUCTURAS
GEL	ESPACIOS LIBRES
GSP	SEGURIDAD PÚBLICA



--- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

- - - DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

----- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ZONA



AYUNTAMIENTO DE
VILLAR DEL ARZOBISPO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18

NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

MODIFICADO

CALIFICACIÓN SUELO URBANO

0-3.2

OCTUBRE 2013

MIGUEL
MIRALLES
[APARICIO]

1/1000 Miguel Miralles Aparicio

Aprobado provisionalmente en
Pleno de 18.11.2013
El Secretario



Aprobado definitivamente por la Comisión
Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión
de 13.12.2013 (Expte 2013.0243 DO)
El Secretario



ZONAS EN SUELO URBANO

UE	UNIDADES DE EJECUCIÓN
UA	UNIFAMILIAR AISLADA
ENS	ENSANCHE
ENS.b	ENSANCHE BARRIO
NP	NÚCLEO PRIMITIVO
CA	CASCO ANTIGUO
CB	CASAS BARATAS
IND	INDUSTRIAL

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GCE	CEMENTERIO
GSC	SOCIO CULTURAL
GAD	ADMINISTRATIVO
GRL	RELIGIOSO
GSA	SANITARIO ASISTENCIAL
GDE	DEPORTIVO
GED	EDUCATIVO
GIS	INFRAESTRUCTURAS
GEL	ESPACIOS LIBRES
GSP	SEGURIDAD PÚBLICA



AYUNTAMIENTO DE VILLAR DEL ARZOBISPO

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°18
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

MODIFICADO

RED VIARIA, ALINEACIONES Y ALTURAS

0-4.2

OCTUBRE 2013
MIGUEL MIRALLES APARICIO
1/1000 Miguel Miralles Aparicio

