



Vista la solicitud de informe justificativo remitida por Conselleria de Territorio y Vivienda, referente a su expte 2005/0001 FR-c, y relativa a la modificación puntual nº 1/2004 del P.G.O.U. de Onda, se informa cuanto sigue:

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Consiste en la corrección del art. 4.23 U-a de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Onda, para permitir el uso de vivienda plurifamiliar en la zona U-a Arrabal del Castillo

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La justificación de la modificación del uso para permitir la construcción de viviendas plurifamiliares en este barrio, obedece a la necesidad que se ha detectado por parte de los vecinos de que en un mismo inmueble puedan vivir varias familias, que la mayoría de las ocasiones mantendrán lazos de parentesco.

Esta modificación, al ser relativa al uso de la zona, no incrementa la edificabilidad global prevista por el P.G.O.U. ni alteran la dotación de estándares de las zonas.

En la zona Ua, ya existen dos subzonas, en cada una de las cuales se permite construir diferentes alturas de edificación:

- en la subzona que da a la calle Ceramista Alós, donde se permite edificar tres alturas
- en el resto de la zona donde solo se permiten dos plantas.

Pues bien la presente modificación solo afectaría a la subzona recayente a la calle Ceramista Alós, en donde existen aproximadamente 20 parcelas la mayoría ya edificadas con viviendas unifamiliares y almacenes. Por tanto incluyendo la posibilidad de reedificar las parcelas ya construidas obtendríamos:

$20 \text{ parcelas} \times 3 \text{ alturas} \times 1 \text{ vivienda/planta} = 60 \text{ viviendas nuevas (plurifamiliar)}$

Si a estas viviendas le deducimos el número de viviendas existente en la actualidad que son alrededor de 10 nos quedan 50 viviendas nuevas, por lo que traducido en número de habitantes supone:

$50 \text{ viviendas} \times 3 \text{ hab/viv.} = 150 \text{ habitantes nuevos.}$

Por lo que esta modificación permite un incremento de 50 viviendas y de 150 habitantes, muy inferior al mínimo exigido por el anexo del Reglamento de Planeamiento.

Por tanto, en base a lo expuesto anteriormente, la modificación solicitada quedará como sigue:

MODIFICACIÓN PROPUESTA:

El artículo nº 4.23 A) de las normas urbanísticas del P.G.O.U. quedará como sigue:



Art. 4.23.- Ordenanza del Ravall del Castell: U.a.

A) Ambito, usos y tipología de la edificación.

1. *El ámbito de esta Zona es el grafiado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-a y que se corresponde con el barrio del Ravall del Castell y la zona incorporada de la Giralda, que se somete a reforma interior.*
2. *Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial tanto unifamiliar como plurifamiliar en las parcelas recayentes a la Calle Ceramista Alós, y exclusivamente el unifamiliar en el resto de la zona, regulándose ambos de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.5.2 (plurifamiliar) y 1.5.3 (unifamiliar).*

Los usos compatibles de esta Zona son:

- *Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c*
- *Dotacional, en todas sus acepciones.*
- *Comercial, Tco 1ª*
- *Hostelero Tho 1.*
- *Industria Ind 1.*
- *Recreativos Tre 1.*

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales Ind 2 Ind 3 Ind 4 y los recreativos Tre 2 Tre 3 Tre 4 y cualquier otro uso que sea incompatible con el uso residencial a juicio del Ayuntamiento. Se respetarán las industrias existentes, siempre que no sean incompatibles con el uso residencial, pero no se permite su ampliación.

3. *La edificación se regulará según el Artículo 1.5, con las salvedades diferenciales que se establecen para esta Zona y se ajustará a la ordenación de vivienda tanto plurifamiliar como unifamiliar entremedianeras UFA-1 y viviendas en hilera UFA-2. La vivienda aislada UFA-3 se admite como excepción.*

Excepcionalmente se respetaran las edificaciones existentes que no correspondan a este tipo de ordenación, permitiéndose la ampliación, siempre que la planta, una vez ampliada, no ocupe una superficie superior al 75 por 100 del solar.

ONDA, mayo de 2.005.



ARQUITECTO MUNICIPAL.

* Fdo.: Salvador Forés Furió.