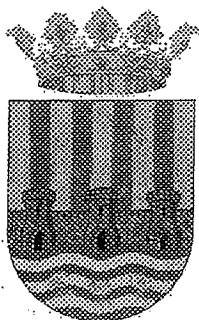


Aprobado por C.T.U. el 15-12-2004



AJUNTAMENT D'ONDA
12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel.: 964 600 050
Fax: 964 604 133
N.I.F.: P-1208400-J



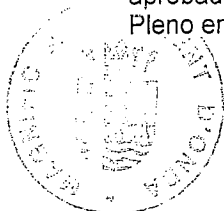
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 03/2003 DEL
P.G.O.U. DE ONDA (ARTS. 4.24 U-7
MONTEBLANCO Y 4.28 U-8 TOSALET).

INDICE:

<i>ANTECEDENTES</i>	2
<i>MEMORIA INFORMATIVA</i>	2
<i>OBJETO DE LA MODIFICACIÓN</i>	4
<i>MEMORIA JUSTIFICATIVA</i>	4
<i>MODIFICACIÓN PROPUESTA:</i>	5

DILIGENCIA.- El presente documento ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2003.

Onda, 3 de noviembre de 2003
EL JEFE DE LA SECCIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,



Carlos Castelló Grañana



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 03/2003 DEL P.G.O.U. DE ONDA (ARTS. 4.24 MONTEBLANCO Y 4.25 TOSALET).

ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Onda fue HOMOLOGADO a la ley 6/1994 LRAU el 22 de julio de 1998. A lo largo de los Cinco años de vigencia, el mismo ha sufrido varias modificaciones, para adaptarse a las demandas de la población y para subsanación de errores. En él se contienen las normas urbanísticas que ordenan la edificabilidad del termino municipal.

MEMORIA INFORMATIVA

PRIMERO:

El actual P.G.O.U. establece en su artículo 4.24 U-7 MONTEBLANCO:

Art. 4.24.-Ordenanza de Monteblanco: U.7

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-7 y que se corresponde con el núcleo de Monteblanco.
2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial Unifamiliar, de acuerdo al Artículo 1.5 (UFA)..

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.
- Talleres Artesanales Aml 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, pero sí se permite su ampliación.

Se respetarán las industrias existentes, siempre que no sean incompatibles con el uso residencial, pero solo se permite la ampliación de los Talleres Artesanales Alm 1.

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 unifamiliar entremedianeras UFA-1, viviendas en hilera UFA-2 o vivienda aislada UFA-3.

Excepcionalmente se respetarán 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.

B) Condiciones de la parcela.

1. Se establece como superficie mínima edificable aquella que, cumpliendo con las condiciones del solar, tenga una longitud mínima de fachada de siete metros (7,00 m) con un fondo mínimo de diez (10,00 m), y cuya planta pueda contener un rectángulo de siete (7,00 m) por nueve (9,00 m) colocado de tal forma



que su lado menor se apoye en la línea de fachada si esta es recta y, si esta es curva o quebrada, sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada. El mínimo estrechamiento consentido será de cuatro metros.

Excepcionalmente, aquellas parcelas que no reúnan las condiciones mínimas de superficie antedichas y figuren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hallen entre dos construcciones permanentes o sean el resultado de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento con fecha anterior a la aprobación del Plan General de Ordenación, serán consideradas también como solares a todos los efectos.

2. El resto de parámetros urbanísticos se regulan de manera idéntica a los establecidos para la Zona U.a del Raval del Castell, salvo los puntos 8 y 9 de la letra c) (al ser determinaciones específicas del Raval).

Además el actual P.G.O.U. establece en su artículo 4.25 U-8 TOSALET:

Art. 4.25.- Ordenanza del Tosalet: U.8.

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-8 y que se corresponde con el núcleo de Tosalet.

2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el residencial en sus dos tipologías UFA-1 y UFA-2, de acuerdo al Artículo 1.5 (UFA).

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona serán las señaladas por la norma HD.91.

Los usos compatibles de esta Zona son:

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

- Recreativos Tre 1.

El uso de industria se admite en su categoría Ind 1. Se respetarán las industrias establecidas, siempre que sean de categoría Ind 1 y se adapten a los máximos de potencia establecidos en las Normas Urbanísticas Generales. Las que excedan de estos máximos deberán ir desplazándose paulatinamente a las zonas donde estén permitidas, por lo que no se autorizará su ampliación. En situaciones debidamente justificadas se admitirá la industria de categoría Ind 2.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales 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.

3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar entremedianeras UFA-1 y a la vivienda unifamiliar en hilera UFA-2. En la ampliación de suelo residencial se admite la tipología de vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

B) Condiciones de la parcela.

1. Se establece como superficie mínima edificable la así definida como solar en estas Normas y que tenga una superficie mínima de 70 m² y una fachada mínima de 7 metros. Se podrá inscribir un rectángulo de 6 x 8 metros apoyado en la línea de fachada.

2. Las dos plantas podrán ocupar la totalidad del solar, con el correspondiente descuento de patios reglamentarios.

C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se fija como altura reguladora de la zona la de siete metros (7,00 mts.) con un máximo de dos plantas.

2. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima autorizada serán:

- a) Vertiente de la cubierta si esta es de tejado, sin que puedan existir buhardillas vivideras.
- b) En cubierta de azotea, antepechos de 1,50 metros como máximo, coronado o no por elementos ornamentales.
- c) Las construcciones reseñadas en estas Normas.
- d) Queda prohibida la construcción de áticos.

3. La altura de los pisos se rige por el las Normas Generales y por la norma HD.91.



Si el uso de la planta baja es exclusivamente el de vivienda, la altura libre mínima será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.).

4. Las alineaciones y rasantes serán las grafiadas en los planos de ordenación de la serie D a escala 1:1.000 y sus determinaciones serán las definidas por las Normas Generales.

Los chaflanes son obligatorios y deberán tener una longitud mínima de dos metros (2 mts.) respetándose los existentes.

5. Los sótanos y semisótanos se rigen por las determinaciones de las Normas Generales.

6. Los Patios Particulares seguirán la determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales y la norma HD.91.

7. Los entrantes, salientes y vuelos se registrarán por lo dispuesto en las Normas Generales. Se prohíben los cuerpos volados cerrados (miradores).

En ambos se establece como uso global o dominante el de residencial unifamiliar no haciéndose referencia ni como uso permitido, compatible o prohibido el uso residencial plurifamiliar.

Por lo que sería conveniente que se pudiese permitir este uso en ambas zonas sin incrementar la edificabilidad que ya tiene prevista el P.G.O.U.

SEGUNDO:

Visto que las condiciones de edificación de ambas zonas se regulan en el art. 1.5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. "Condiciones del uso residencial familiar" y también en el art. 2.113 "Condiciones de volumen y forma de los edificios – vivienda unifamiliar", en el apartado 2) se establecen las condiciones de edificabilidad por encima de la altura de cornisa del edificio:

2. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 2.46 apartado 1a. La cumbre no podrá situarse a más de 3,00 metros sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 30%.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior o con ventilación e iluminación cenital.

Por lo que no se hace referencia al uso de desván con piezas de vivienda bajo cubierta plana, y sin embargo si que admite el uso de desván bajo cubierta inclinada, por lo que no debería existir ningún inconveniente en admitir el uso de desván con piezas habitables bajo cubierta plana.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Consiste en la corrección de los arts 4.24 y 4.25 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Onda, para permitir el uso de desván con piezas de vivienda bajo cubierta plana e inclinada y el uso de vivienda plurifamiliar en las zonas U-7 MONTEBLANCO y U-8 TOSALET.

MEMORIA JUSTIFICATIVA



La justificación de la modificación del uso para permitir la construcción de viviendas plurifamiliares en ambos barrios, 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.

En cuanto a la posibilidad de permitir el uso de desván bajo cubierta con piezas de vivienda, ya estaba previsto en el art. 2.113 de las Normas del P.G.O.U. pero únicamente para cubiertas inclinadas, y dado que en ambos barrios predomina la cubierta plana, se cree más equitativo permitir este uso de desván también bajo cubierta plana.

Ambas modificaciones, al ser relativas al uso de la zona, no incrementan la edificabilidad global prevista por el P.G.O.U. ni alteran la dotación de estándares de las zonas.

MODIFICACIÓN PROPUESTA:

Los artículos nºs 4.24 y 4.25 de las normas urbanísticas del P.G.O.U. quedarán como sigue:

Art. 4.24.-Ordenanza de Monteblanco: U.7

B) Ambito, usos y tipología de la edificación.

1. El ámbito de esta Zona es el grafado en los planos de ordenación de las series B y C con las siglas U-7 y que se corresponde con el núcleo de Monteblanco.
2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial Unifamiliar, de acuerdo al Artículo 1.5 (UFA)..

Los usos compatibles de esta Zona son::

- *Residencial Plurifamiliar*
- Garaje y aparcamiento Par 1a 1b 1c
- Dotacional, en todas sus acepciones.
- Comercial, Tco 1a
- Hostalero Tho 1.
- Industria Ind 1.
- Recreativos Tre 1.
- Talleres Artesanales Alm 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, pero sí se permite su ampliación.

Se respetarán las industrias existentes, siempre que no sean incompatibles con el uso residencial, pero solo se permite la ampliación de los Talleres Artesanales Alm 1.

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 unifamiliar entremedianeras UFA-1, viviendas en hilera UFA-2 o vivienda aislada UFA-3.

Excepcionalmente se respetarán 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.

B) Condiciones de la parcela.

1. Se establece como superficie mínima edificable aquella que, cumpliendo con las condiciones del solar, tenga una longitud mínima de fachada de siete metros (7,00 m) con un fondo mínimo de diez (10,00 m), y cuya planta pueda contener un rectángulo de siete (7,00 m) por nueve (9,00 m) colocado de tal forma que su lado menor se apoye en la línea de fachada si esta es recta y, si esta es curva o quebrada, sea paralelo a la recta que une los dos extremos de la fachada. El mínimo estrechamiento consentido será de cuatro metros.



Excepcionalmente, aquellas parcelas que no reúnan las condiciones mínimas de superficie antedichas y figuren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hallen entre dos construcciones permanentes o sean el resultado de parcelaciones aprobadas por el Ayuntamiento con fecha anterior a la aprobación del Plan General de Ordenación, serán consideradas también como solares a todos los efectos.

2. El resto de parámetros urbanísticos se regulan de manera idéntica a los establecidos para la Zona U.a del Raval del Castell, salvo los puntos 8 y 9 de la letra c) (al ser determinaciones específicas del Raval).

3. *En esta zona se permite el uso de desvanes bajo cubierta inclinada con piezas de vivienda. En caso de desván habitable bajo cubierta plana, se deberá respetar una separación mínima a fachada de tres metros.*

Art. 4.25.- Ordenanza del Tosalet: U.8.

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-8 y que se corresponde con el núcleo de Tosalet.

2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el residencial en sus dos tipologías UFA-1 y UFA-2, de acuerdo al Artículo 1.5 (UFA).

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona serán las señaladas por la norma HD.91.

Los usos compatibles de esta Zona son:

- Residencial Plurifamiliar

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

- Recreativos Tre 1.

El uso de industria se admite en su categoría Ind 1. Se respetarán las industrias establecidas, siempre que sean de categoría Ind 1 y se adapten a los máximos de potencia establecidos en las Normas Urbanísticas Generales. Las que excedan de estos máximos deberán ir desplazándose paulatinamente a las zonas donde estén permitidas, por lo que no se autorizará su ampliación. En situaciones debidamente justificadas se admitirá la industria de categoría Ind 2.

Usos prohibidos:

Se prohíben los usos Industriales 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.

3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar entremedianeras UFA-1 y a la vivienda unifamiliar en hilera UFA-2. En la ampliación de suelo residencial se admite la tipología de vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

B) Condiciones de la parcela.

1. Se establece como superficie mínima edificable la así definida como solar en estas Normas y que tenga una superficie mínima de 70 m² y una fachada mínima de 7 metros. Se podrá inscribir un rectángulo de 6 x 8 metros apoyado en la línea de fachada.

2. Las dos plantas podrán ocupar la totalidad del solar, con el correspondiente descuento de patios reglamentarios.

C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se fija como altura reguladora de la zona la de siete metros (7,00 mts.) con un máximo de dos plantas.



AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel.: 964 600 050
Fax: 964 604 133
N.I.F.: P-1208400-J

2. Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima autorizada serán:
 - a) Vertiente de la cubierta si esta es de tejado, *pudiendo* existir buhardillas vivideras.
 - b) En cubierta de azotea, antepechos de 1,50 metros como máximo, coronado o no por elementos ornamentales.
 - c) Las construcciones reseñadas en estas Normas.

3. La altura de los pisos se rige por el las Normas Generales y por la norma HD.91.
Si el uso de la planta baja es exclusivamente el de vivienda, la altura libre mínima será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.).

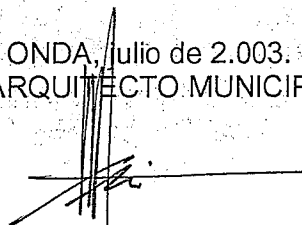
4. Las alineaciones y rasantes serán las grafiadas en los planos de ordenación de la serie D a escala 1:1.000 y sus determinaciones serán las definidas por las Normas Generales.
Los chaflanes son obligatorios y deberán tener una longitud mínima de dos metros (2 mts.) respetándose los existentes.

5. Los sótanos y semisótanos se rigen por las determinaciones de las Normas Generales.
6. Los Patios Particulares seguirán la determinaciones de las Normas Urbanísticas Generales y la norma HD.91.

7. Los entrantes, salientes y vuelos se regirán por lo dispuesto en las Normas Generales. Se prohíben los cuerpos volados cerrados (miradores).

8. *En esta zona se permite el uso de desvanes bajo cubierta inclinada con piezas de vivienda. En caso de desván habitable bajo cubierta plana, se deberá respetar una separación mínima a fachada de tres metros.*

ONDA, Julio de 2.003.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.


Fdo.: Salvador Forés Furió.