

*Modificación Puntual*  
*del Plan General de Ordenación Urbana*  
*de Onda*

*Núcleo Autónomo de Artesa*

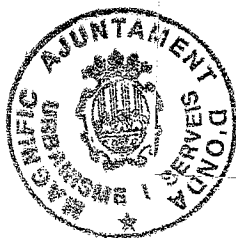
*U-11*

FECHA = MAYO 2002

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de mayo de 2.002.

Onda, 4 de junio de 2.002  
EL JEFE DE LA SECCIÓN DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,

Carlos Castelló Grañana



**Índice**

***Memoria Informativa***

*Antecedentes*

*Objeto del Proyecto*

*Identificación de la parcela*

*Conexión con los servicios generales*

*Información demográfica*

***Memoria Justificativa***

*Justificación de estándares urbanísticos*

*Participación pública en las plusvalías*

*Normativa urbanística de aplicación*

***Anexo fotográfico***

***Documentación Gráfica***

*Plano de emplazamiento*

*Situación actual de la delimitación área urbana*

*Situación propuesta*

*Características propuestas*

*Conexión a las redes de infraestructuras*

## **Memoria Informativa**

### **Antecedentes**

De acuerdo con el artículo 18.3 de la LRAU, el Plan General ordenará, al menos, los terrenos de modo que queden atendidas las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo.

Este no es el caso del núcleo autónomo de Artesa, en donde más allá del núcleo consolidado actual no existen suelo, urbano o urbanizable, a disposición de las necesidades del mismo.

Es por ello, que se redacta la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Onda, a instancias del Ayuntamiento de Onda, la cual pretende calificar como suelo urbano una parcela actualmente conexas al núcleo consolidado y que de hecho cuenta con casi todos los servicios que según el artículo 6.1 de la LRAU caracterizan al suelo urbano, por lo que su conexión a todos los servicios básicos quedaría garantizada, dando coherencia de este modo al casco urbano del núcleo de Artesa, ya que por otra parte, se cerraría su vertiente oeste.

### Objeto del proyecto

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana pretende recalificar un terreno, de modo que su calificación urbanística pase de ser suelo no urbanizable común a suelo urbano U-11. Una vez desarrollado este cambio de ordenación y dadas las características del nuevo solar, este se desarrollará mediante una Actuación Aislada, garantizando únicamente su conexión a los servicios públicos.

A tal efecto, se propone incluir dentro de la delimitación del suelo urbano una parcela identificada como sigue:

#### Identificación de la parcela:

La parcela objeto de modificar su situación urbanística se encuentra anexa al actual núcleo urbano de Artesa, pedanía de Onda, próxima a la Iglesia en su vertiente oeste. Actualmente recae a la calle que enlaza dicho núcleo con la carretera comarcal C-223 que enlaza Onda con Tales, tal como puede observarse en la documentación gráfica anexa.

Referencia catastral: Polígono 29, parcelas 154 y 164

#### Lindes:

Norte:	Carretera de Tales
Sur:	Parcela propiedad de Vicente Badenes
Este:	Parcela propiedad de José Soler
Oeste:	Parcela Herederos de Maria Martí

Superficie total: 1.530 m<sup>2</sup>

### **Conexión con los servicios generales**

De acuerdo con el artículo 6 de la LRAU, dicha parcela cumple con los requisitos para ser considerado solar, al contar con los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado, por vía pavimentada y abierta al uso público. (ver documentación gráfica)
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica: ambas se encuentran en las inmediaciones de la parcela. El ramal de las redes generales quedan a menos de 10 metros.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado: la red de saneamiento se encuentra sobre la misma calle de acceso, aproximadamente a 8 metros.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en todo el frente de la parcela. (ver documentación gráfica)

### **Información demográfica**

El núcleo de Artesa cuenta con 165 habitantes aproximadamente, constituyendo un núcleo de primera residencia, aunque paulatinamente va adquiriendo un carácter de segunda residencia. No obstante esta evolución se ve ralentizada por la no existencia de suelo apto para urbanizar, dado el carácter totalmente consolidado del actual núcleo residencial.

La tendencia demográfica de este núcleo autónomo es de crecimiento, tanto en la población residente, como en la población flotante de segunda residencia. Se puede cuantificar aproximadamente en un 3% las necesidades anuales, que se concretaría en un mínimo de 5 viviendas al año.

**Memoria Justificativa**

Justificación de estándares urbanísticos

(Según artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana)

Actualmente en núcleo autónomo de Artesa, según el Capítulo III del Título Primero del Reglamento de Planeamiento (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano) cuenta con los siguientes estándares de calidad urbana:

Núcleo Autónomo de Artesa

Cuadro Resumen de Superficies. Ordenación vigente.

Suelo Urbano del Núcleo Autónomo de Artesa			37.994 m <sup>2</sup>
Espacios Libres	E.L.	1.160 m <sup>2</sup>	3,1%
Educativo Cultural	E.C	284 m <sup>2</sup>	0,7 %
Servicios Públicos	S.P.	1.394 m <sup>2</sup>	3,7 %
Dotacional Público viario		16.078 m <sup>2</sup>	42,3 %
Residencial		19.078 m <sup>2</sup>	50,2 %

Dichos estándares no se ven sustancialmente modificados con la inclusión de un área de 1.670 m<sup>2</sup> correspondiendo 1.071 a suelo viario urbano y zona de protección de la red general, la C-223 y 499 m<sup>2</sup> correspondiendo a nueva zona residencial urbana, como a continuación se refleja:

Núcleo Autónomo de Artesa

Cuadro Resumen de Superficies. Ordenación Propuesta

Suelo Urbano del Núcleo Autónomo de Artesa		39.664 m <sup>2</sup>	
Espacios Libres	E.L	1.160 m <sup>2</sup>	2,9%
Educativo Cultural	E.C	284 m <sup>2</sup>	0,7 %
Servicios Públicos	S.P.	1.394 m <sup>2</sup>	3,6 %
Dotacional Público viario		16.763 m <sup>2</sup>	42,4 %
Residencial		19.577 m <sup>2</sup>	49,4 %
Zona viaria afección C-223		386	1,0%

Esta nueva situación cumple con los estándares, ya que de hecho la relación citada en el artículo 17 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la LRAU mantiene los estándares de la situación vigente.

Por otra parte, la reserva de aparcamientos aumenta su capacidad, al crearse un nuevo vial, mejorando también la relación entre plazas existentes y viviendas.

### **Participación pública en las plusvalías**

La materialización de la participación pública en las plusvalías se realizará en la ejecución de la Actuación Aislada que desarrollará la unidad, realizándose mediante compensación económica.

A tal efecto, dada la superficie de 499 m<sup>2</sup> de nuevo suelo urbano, la participación pública en las plusvalías se corresponden con 49'9 m<sup>2</sup>, que valorándolos a 2.500 ptas/m<sup>2</sup> se corresponde con 125.000 pesetas, que deberán ser abonadas al Ayuntamiento de Onda en el momento de ejecutar dicha Actuación Aislada en la forma que se determine.

### **Normativa urbanística de aplicación**

La normativa urbanística de aplicación será la del núcleo autónomo de Artesa, que se identifica como U-11, según el PGOU, siendo sus principales parámetros los siguientes:

#### **Art.4.28.- Ordenanza de Artesa: U.11.**

( Definiciones de usos y categorías )

#### **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-11, y que se corresponde con el núcleo histórico de Artesa.
2. Se establece como uso global o dominante de esta zona el Residencial Unifamiliar entre medianeras UFA-1. Se admite como uso complementario la vivienda unifamiliar aislada UFA-3.

Usos compatibles:



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

3. La edificación se ajustará a la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras UFA-1 "Casas de Poble", Artículos 4.1 y siguientes de estas Normas, en las manzanas históricas identificadas como CHP-Artesa.

Las manzanas de nueva edificación identificadas como UFA-3 se ajustarán a la tipología de vivienda unifamiliar aislada y se regirá por el Artículo 1.5 (3-3) y siguientes.

#### **B) Condiciones de la parcela.**

Se establece como superficie mínima edificable la así definida en el Artículo 1.5 (1-1).

#### **C) Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. La altura máxima permitida es la de nueve metros con sesenta centímetros (9,60 mts.) con un máximo de tres plantas en la zona UFA-1. La altura máxima permitida en las manzanas de tipología UFA-3 vivienda unifamiliar aislada será de 7 metros.

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 necesarias para albergar las instalaciones como depósitos de agua, sala de máquinas de ascensor, antenas etc.
- d) Queda prohibida la construcción de áticos.

3. La altura de los pisos se rige por las Normas 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 se rigen por las grafiadas en los planos de ordenación de la serie D a escala 1 : 1.000

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

6. Los Patios Particulares seguirán la determinaciones de las Normas HD.91.

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