


**MODIFICACION PUNTUAL DEL
P.G.O.U. DE ONDA EN LA ZONA
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 8.4
(U.E.-8.4) DE LA UNIDAD
INDUSTRIAL 6 (U.I.- 6)**

 **GENERALITAT VALENCIANA**
Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports
Aprobación Definitiva por Resolución de

29 MAR. 2001

del Conseller

Onda, junio de 2000

 **MAGNÍFIC AJUNTAMENT D'ONDA**
Aprobación provisional en sesión

22 DIC. 2000

del Ayuntamiento Pleno.



 **MAGNÍFIC AJUNTAMENT D'ONDA**
Somatido a información pública
por acuerdo pleno de

31 JUL. 2000



Índice

A) MEMORIA INFORMATIVA

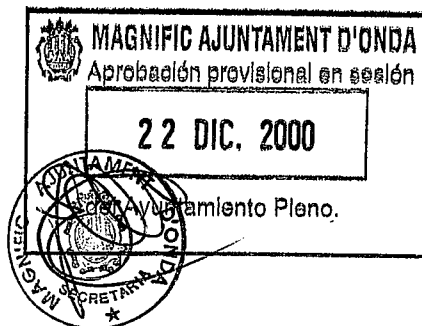
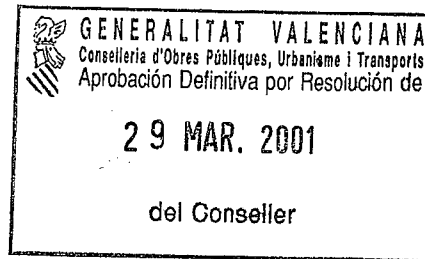
- 1- Antecedentes
- 2- Objeto del Proyecto

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

C) NORMAS

D) PLANOS

- 1- Situación
- 2- Modificación



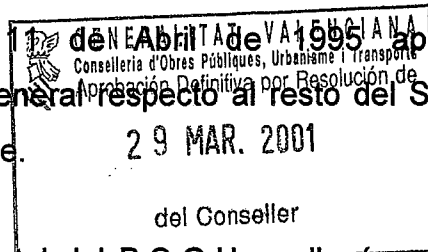


A) MEMORIA INFORMATIVA

1) Antecedentes:

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 25 de Julio de 1994, acordó aprobar definitivamente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Onda, respecto de los ámbitos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Programado UP-3.

Posteriormente, en sesión de ~~17 de Abril de 1995~~ aprobó definitivamente la revisión del Plan General respecto al resto del Suelo Urbanizable y del Suelo No Urbanizable.



La Declaración de Impacto Ambiental del P.G.O.U. se llevó a cabo mediante sendas resoluciones del Conseller de Medio Ambiente de fechas 15 de Julio y de 1 de Septiembre de 1994.

El vigente Plan General ha sido homologado a las determinaciones de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y de la Ley 2/1997, que modifica parcialmente la Ley 4/1992, de Suelo No Urbanizable. Esta homologación se realizó mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 22 de julio de 1998.

El P.G.O.U. de Onda en su homologación, regula las normas urbanísticas de todas las Unidades de Ejecución Industriales previstas en el mismo. Respecto a la Zona Urbana Industrial 6, se recoge esta



MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
 Aprobación provisional en sesión
 22 DIC. 2000
 normativa en el art. 4.45, bajo el epígrafe "Ordenanza de la Industria
 Carretera de Vila-Real: UI.6".
 del Ayuntamiento Pleno.

MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
 Sometido a Información pública
 por acuerdo pleno de
 31 JUL. 2000

La Unidad de Ejecución nº 8 (UE-8) se encuentra dentro de esta Zona Urbana Industrial 6 (UI-6) y en la homologación del P.G.O.U. de Onda se contemplaba según el Plan General en su ficha de Gestión una superficie total de toda la Unidad, de 49.021 m². De esta superficie, 40.114 m² se destinaban a superficie edificable industrial y 8.907 m² para viales, teniendo una edificabilidad de 0,818 m²t/m²s.

Esta Unidad de Ejecución nº 8 se desarrolló antes de la homologación en varias fases, así han tenido desarrollo la UE-8.1, la UE 8.2 y la UE 8.3, quedando un resto que se conoce como UE 8.4.

2) Objeto del programa

Efectuados los cálculos y superficiadas las áreas correspondientes, se han comprobado una serie de errores que es necesario corregir y ajustar a la realidad del Planeamiento.

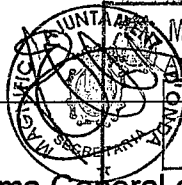
GENERALITAT VALENCIANA
 Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transport
 Aprobación Definitiva por Resolución de
 29 MAR. 2001

Así, la superficie real de la Unidad de Ejecución 8.4 es de 74.015 m², correspondiendo al Espacio Libre 28.470 m², es decir, el ámbito de la Unidad de Ejecución sin la Zona Verde que es de 45.545 m².

Se pretende una modificación puntual del P.G.O.U. de Onda, que afectará a la zona que nos ocupa: la Unidad de Ejecución 8.4 (U.E 8.4) de la Zona Urbana Industrial 6 (UI-6) tanto en su ordenación pormenorizada como estructural.

Esta modificación consistirá:

- a) En una adecuación de la ordenación estructural del Plan, subsanando errores evidentes y constituyendo el actual espacio libre (de carácter local, según se puede interpretar) en un G.E.L.



MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
Aprobación provisional en sesión

22 DIC. 2000

o Sistema General de Espacio Libre, redefiniendo la Unidad de Ejecución.



MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
Sometido a Información pública por acuerdo pleno de

31 JUL. 2000

b) En una modificación de la ordenación pormenorizada, consistiendo en la supresión de viales, a fin de dar una solución lógica a la problemática de las industrias cerámicas que exigen gran superficie útil y provoca grandes manzanas y la innecesariedad de viales internos, y así dar respuesta a las necesidades que demanda el mercado, dado que las instalaciones de las empresas de fabricación de azulejos ubicadas no requieren la creación y urbanización de los viales previstos en el P.G.O.U.

Siguiendo con esta línea de actuación, se pretende eliminar o cambiar el trazado de dos viales de esta zona, situados en la UE-8.4.

La justificación de esta actuación radica en la conveniencia de evitar viales de difícil ejecución y escasa utilidad en la práctica

GENERALITAT VALENCIANA
Departament de Urbanisme i Transports
Aprobación Definitiva por Resolución de
29 MAR. 2001
del Conseller

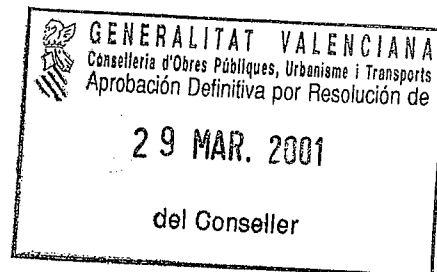
Con la nueva propuesta, la Unidad de Ejecución modificará su actual delimitación, ya que se propone aumentar la superficie dotacional, según la modificación G.E.L., y modificar el trazado de los viales, incluso reduciendo el coeficiente de edificabilidad de la Unidad, que es de 0,818 m²t/m²s en la actualidad.

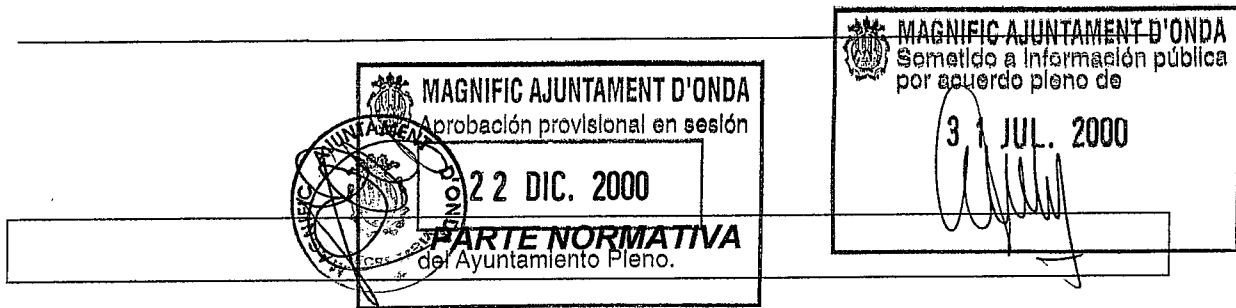
El uso dominante de esta zona es industrial, siendo a su vez compatible con el terciario, e incompatible con el residencial.

El P.G.O.U. de Onda en su artículo 4.45 establece para la zona que nos ocupa, es decir, para el Suelo Urbano Industrial UI-6, la tipología de edificación aislada destinada exclusivamente a industrias.

La modificación propuesta como se expuso anteriormente no vulnera lo dispuesto en el P.G.O.U. de Onda.

Por lo tanto, el presente Proyecto tiene por objeto la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Onda en lo que respecta a la normativa urbanística comprendida en su descripción de los Sistemas Generales de Espacios Libres y en la Ordenanza reguladora de la UI-6 en Suelo Urbano Industrial, en particular, al punto referido a la situación de los viales comprendidos en la Unidad de Ejecución 8.4 y la zona verde que se ve incrementada.





B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

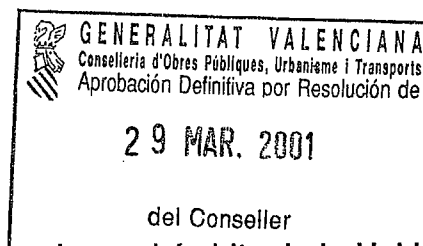
a) Planteamiento

Del estudio de la viabilidad de la Unidad de Ejecución UE-8.4, para su correcta urbanización y su posterior edificación, se observó la existencia de determinados errores que, de llevarse a la práctica, supondrían un agravio comparativo y una clara infracción del principio de equidad que debe inspirar el urbanismo.

Como ya hemos visto, en la Memoria Informativa la UE-8.4, según el Plan Homologado tiene una superficie de 49.021 m², cuando según la delimitación del propio plan en sus planos de la serie C esta superficie es sustancialmente mayor, en particular de 74.015 m².

El exceso coincide prácticamente con la bolsa de zona verde (E.L.) que se le incorpora como carga.

Ello sólo puede querer decir dos cosas:



1ª) O es un error la inclusión de la zona verde en el ámbito de la Unidad, por estar en realidad ante un G.E.L. (Sistema General de Espacio Libre).

2ª) O realmente el redactor del Plan quiso gravar la Unidad de Ejecución 8.4 frente al resto de las Unidades 8.1, 8.2 y 8.3.

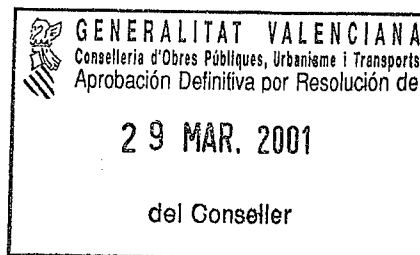
En este último caso para la realización de los cálculos para la obtención de la edificabilidad que le corresponde a la unidad, el redactor de la

Homologación del Plan obvió una gran superficie, que es la que coincide con la zona verde y no le otorgó aprovechamiento.

Resulta evidente, pues, que estamos ante un error y que el espacio libre (E.L.) es en realidad un sistema general, o como en la actualidad debería nombrarse un Espacio libre estructural (G.E.L.) que no debe ser cargado íntegramente a la Unidad de Ejecución, puesto que de ser así se cargaría su presión por cesiones y el coste de la urbanización siendo su edificabilidad inadecuada para la tipología que se pretende para la zona, en caso de que se hubiera pretendido que la zona verde (E.L.) computara a los efectos de otorgar edificabilidad en la Unidad de Ejecución UE-8.4.

Por otro lado, la existencia de la programación de un vial perpendicular a la carretera CV-20 de nueva ejecución, que nace en ésta y transcurre hasta el Sur hasta conectar con el camino "Les Forques" se demuestra del todo inviable y de poca utilidad para la colectividad, ya que no permite una mayor movilidad en la zona.

El conjunto de la modificación propuesta para la Unidad de Ejecución UE-8.4 de la UI-6, implica un cambio estructural de la ordenación prevista en el P.G.O.U. de Onda.



b) Justificación legal

El Plan General fue homologado el día 22 de julio de 1998 con arreglo a lo previsto en la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana reguladora de la Actividad Urbanística de 15 de noviembre de 1994.

La Homologación permite explicar el régimen de competencias en materia de aprobación de los planes que ha establecido la L.R.A.U.



De esta forma, y según el artículo 55 de la L.R.A.U., el cambio o situación de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación.

La modificación supone un cambio en las determinaciones del Plan General, por ello corresponde a la Administración Autonómica su aprobación definitiva.

Esta modificación puede entenderse como posible siempre que se respete lo previsto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, que en la Sección F dispone lo siguiente:

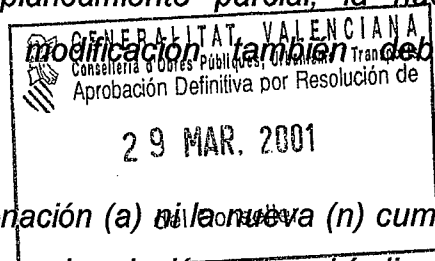
“Artículo 17. Estándares aplicables a las modificaciones de planeamiento.

Cuando el ámbito objeto de la modificación tenga las dimensiones características de un sector de planeamiento parcial será exigible el cumplimiento de los estándares propios de éstos.

Si en la zona afectada por la modificación se cumplieran los estándares exigibles para el planeamiento parcial, la nueva ordenación, resultante de la modificación, también deberá cumplirlos.

Cuando ni la antigua ordenación (a) ni la nueva (n) cumpla dichos estándares será exigible que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación, de modo que:

$$ISD_n / IEB_n > ISD_a / IEB_a$$

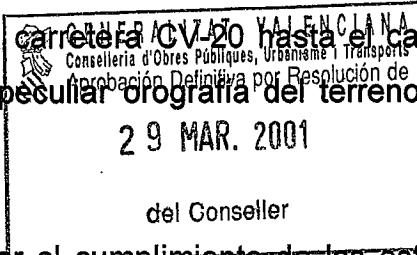


En suelo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de los anterior, se medirá la superficie computable de referencia sobre un área virtual con las características indicadas en el artículo 17 de este Reglamento.

Los cambios de ordenación que, por sí mismos, conlleven un incremento de más de 1.000 habitantes en el potencial de población municipal, deberán además, acompañarse de la correspondiente reserva suplementaria de Parque Público de la Red Primaria (PQL), que podrá satisfacerse con jardines (P JL) siempre que el citado incremento poblacional no supere los 5.000 habitantes”.

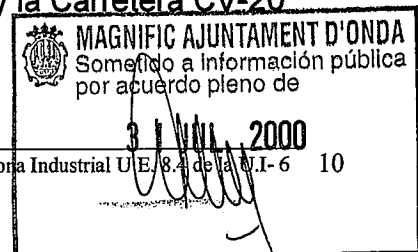
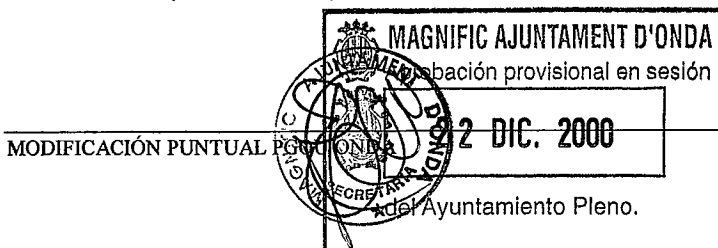
En la propuesta que se realiza para que puedan eliminarse los viales innecesarios, se debe tener en cuenta el especial carácter de las parcelas de este tipo de industrias, ya que su gran dimensión obliga a hacer este planteamiento.

La nueva distribución garantizará la movilidad y conllevará un crecimiento de los Espacios Libres (E.L.) previstos por el Plan General. Además, la calle que circunda la zona verde mantiene el ancho inicial de 12 metros. En definitiva desaparece el vial que discurre desde la **carretera CV-20 hasta el camino de Les Forques**, ya que su trazado, por la peculiar orografía del terreno, era de difícil ejecución.



Por lo tanto, a los efectos de justificar el cumplimiento de los estándares urbanísticos, se procede a delimitar un ámbito objeto de la modificación con dimensiones características de un Sector y que comprende:

- a) La original Unidad de Ejecución nº 8.4 (UI-6)
- b) La superficie contenida al Oeste de la UE 8.4, entre el camino “Les Forques”, el Espacio Libre de Sistema General y la Carretera CV-20



- c) La superficie ocupada por la mercantil CERÁMICA CERPA, S.L. hasta el vial que la separa de la mercantil SUCESORES DE GÓMEZ Y GÓMEZ, S.L.

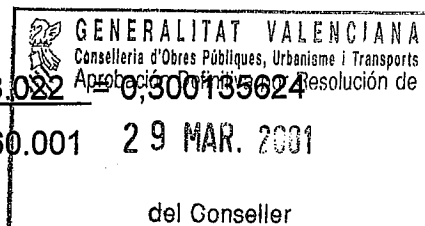
Los datos estadísticos del ámbito sectorial son:

	Situación antigua	Situación nueva
Sector	160.001	160.001
Viales	19.552	17.735
Edificable	111.979	111.979
Zona Verde	28.470	30.287
Edificabilidad	0,818	0,699

Siendo el índice unitario de dotación (ISD) el resultado de dividir el suelo dotacional computable por la superficie del Sector.

Por lo tanto, el actual Índice de suelo dotacional en el ámbito delimitado será:

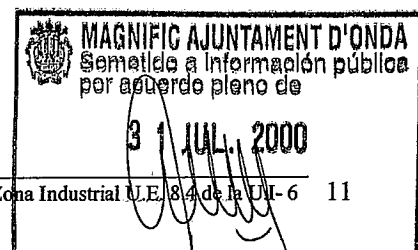
$$ISD_a = \frac{\text{Suelo dotacional computable}}{\text{Superficie total del Sector}} = \frac{48.022}{160.001} = 0,300135624$$



Siendo el Índice de Edificabilidad Bruto (IEB) el coeficiente expresado en $m^2/t/m^2s$, que multiplicado por la superficie del sector determina su techo edificable

$$IEB_a = 0,818 m^2/t/m^2s$$

Por lo tanto, dado que en la nueva situación el índice de Suelo Dotacional sería



$$\text{ISD}_n = \frac{\text{Suelo dotacional computable}}{\text{Superficie total del Sector}} = \frac{48.022}{160.001} = 0,300135624$$

El índice de edificabilidad bruta de la nueva situación no se ve ni incrementado ni disminuido.

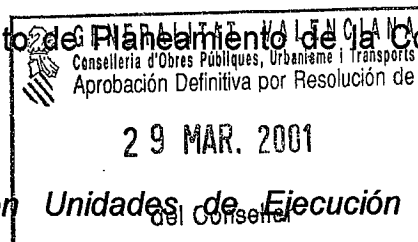
Por lo tanto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

$$\frac{0,300135624}{0,818} < \frac{0,300135624}{0,699} = 0,366913965 < 0,429378575$$

d) Justificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución

La nueva delimitación de la Unidad de Ejecución conserva la misma edificabilidad bruta que originalmente tenía, siendo excluida de su ámbito la zona verde (QLP-10), que por error se había incluido en su ámbito.

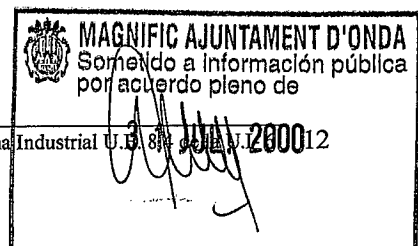
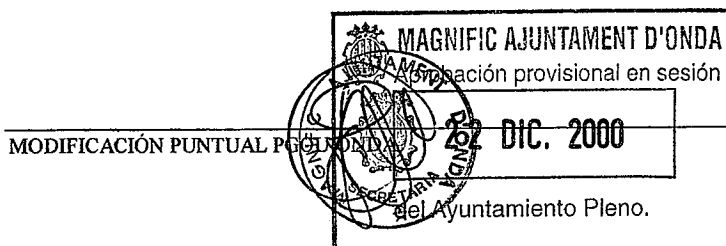
Así el artículo 116 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece lo siguiente:



"1. El Plan General incluirá en Unidades de Ejecución el suelo urbanizable que ordene pormenorizadamente. Podrá excluir el suelo reservado a aquellas grandes obras públicas propias de la Red Primaria que no computen como Red Secundaria según el Anexo de este Reglamento, siempre que no sean precisas para ejecutar la Actuación.

2. El Plan General incluirá en Unidades de Ejecución el suelo urbano que convenga desarrollar mediante Actuación Integrada".

Ello permite claramente excluir del ámbito de la Unidad el elemento de la Red Primaria y considerarlo como no computable como Red Secundaria.



C) NORMAS

La modificación que se pretende sólo afecta a la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UE-8.4 contemplada en el art. 5.5 y a la descripción de los Sistemas Generales previstos en el artículo 7.7 del Plan General en su relación de estos:

a) Redacción actual

Art. 5.5

Descripción de la fichas urbanísticas de las Actuaciones Integradas derivadas de las Unidades de Ejecución del PGOU/94 y que devienen en Urbanizable, en virtud del artículo 9 de la LRAU.

Unidad de Ejecución UE-8

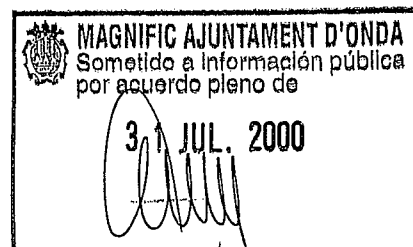
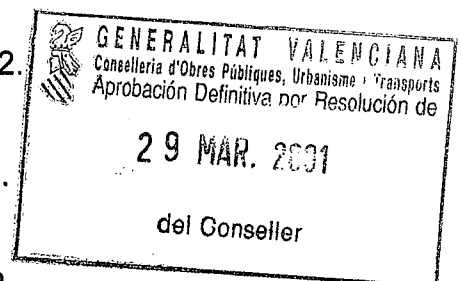
Superficie total.....49.021 m2.

Superficie Edificable Industrial.....40.114 m2.

Viales.....8.907 m2.

Edificabilidad.....0,818 m2/m2.

Esta Unidad de Ejecución se encuentra ejecutándose en desarrollo del PGOU/94.




Art. 7.7.- Sistema General de Espacios Libres (G.E.L.)


La Red Primaria de Espacios Libres o Parques Públicos está compuesto por los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y para mejorar las condiciones ambientales del municipio.

El Plan General clasifica como tales a los siguientes Parques Públicos:

<u>Identificación</u>		<u>Situación</u>	<u>Superficie</u>
QLP-1	CHP	Laderas del Castillo	52.380 m ²
JLP-2		Barranco del Raval	3.900 m ²
JLP-3	U-3	Ensanche	21.600 m ²

<u>Identificación</u>		<u>Situación</u>	<u>Superficie</u>
JLP-4	U-7	Monteblanco	12.080 m ²
JLP-5	UI-3	Carretera de Alcora	9.600 m ²
QLP-6	UP-3	Desmonte	43.600 m ²
JLP-7	U-6	Ensanche	12.750 m ²
QLP-8		Azud Rio Sonella	54.600 m ²
JLP-9	UNP-1	Onda Norte	8.300 m ²
Total Sistema General de Espacios Libres			218.270 m ²


GENERALITAT VALENCIANA
 Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports
 Definitiva por Resolución de
29 MAR. 2001
 del Conseller


MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
 Aprobación provisional en sesión
22 DIC. 2000
 Ayuntamiento Pleno.


MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
 Sometido a información pública
 por acuerdo pleno de
31 JUL. 2000

b) Redacción propuesta

Art. 5.5

Descripción de la fichas urbanísticas de las Actuaciones Integradas derivadas de las Unidades de Ejecución del PGOU/94 y que devienen en Urbanizable, en virtud del artículo 9 de la LRAU.

Unidad de Ejecución UE-8

Superficie total..... 49.884 m².

Superficie Edificable Industrial..... 36.615 m².

Viales..... 11.156 m².

Edificabilidad..... 0,734 m²/m².

Esta Unidad de Ejecución tiene como carga la ejecución de los viales que circundan la zona verde (G.E.L.)

GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports
Aprobación Definitiva por Resolución de
29 MAR. 2001
del Conseller

Art. 7.7.- Sistema General de Espacios Libres (G.E.L.)

La Red Primaria de Espacios Libres o Parques Públicos está compuesto por los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería para garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, y para mejorar las condiciones ambientales del municipio.

El Plan General clasifica como tales a los siguientes Parques Públicos:

MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
Aprobación provisional en sesión
2 DIC. 2000
del Ayuntamiento Pleno.

MAGNIFIC AJUNTAMENT D'ONDA
Sometido a información pública
por acuerdo pleno de
31 JUL. 2000
Zona Industrial U.E. 8 de la U.I.- 6 15

<u>Identificación</u>		<u>Situación</u>	<u>Superficie</u>
QLP-1	CHP	Laderas del Castillo	52.380 m ²
JLP-2		Barranco del Raval	3.900 m ²
JLP-3	U-3	Ensanche	21.600 m ²
JLP-4	U-7	Monteblanco	12.080 m ²
JLP-5	UI-3	Carretera de Alcora	9.600 m ²
QLP-6	UP-3	Desmonte	43.600 m ²
JLP-7	U-6	Ensanche	12.750 m ²
QLP-8		Azud Rio Sonella	54.600 m ²
JLP-9	UNP-1	Onda Norte	8.300 m ²
QLP-10	U-6	La Volta	30.287m ²
Total Sistema General de Espacios Libres			249.097 m ²

El resto de la normativa que afectaría a la ordenación de la zona de esta Unidad de Ejecución está prevista en el P.G.O.U. de Onda, y viene recogida en el artículo 4.45 con la rúbrica Ordenanza de la Industria Carretera de Vila-Real: U.I.6 no se modifica.

Onda, junio de 2000

Salvador Forés Furió

