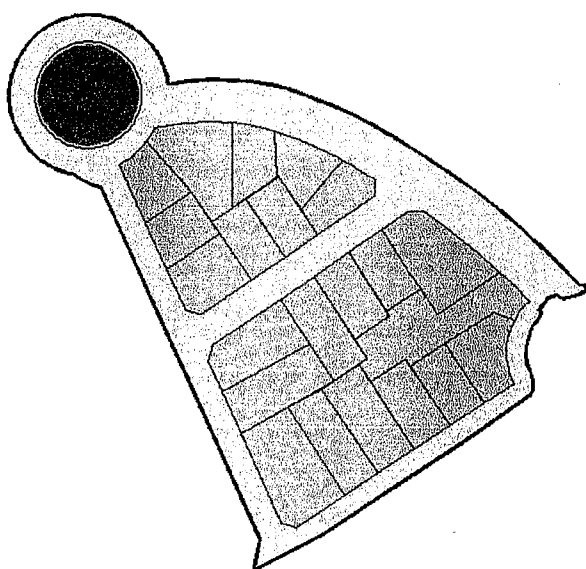


AYUNTAMIENTO DE ONDA

**PROYECTO DE
ESTUDIO DE DETALLE**



ÁMBITO:

MANZANAS EN LA ZONA U-3 (BALMES 1)

DEFINIDA POR LAS CALLES COPENHAGUE, METGE JOSEP LLIDÓ,
BALMES Y LA HAYA

ARQUITECTO MUNICIPAL
SALVADOR FORÉS FURIÓ

MAYO DE 2000



AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

SECCIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
(3ª planta Ayuntamiento)
Ref.: SF/mc

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE DOS MANZANAS EN LA ZONA URBANA U-3 (BALMES-1)

MEMORIA

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 a los ámbitos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable programado UP-3. Posteriormente, en sesión celebrada el 11 de abril de 1995 aprobó definitivamente la Revisión del Plan General respecto al resto del suelo urbanizable y no urbanizable.

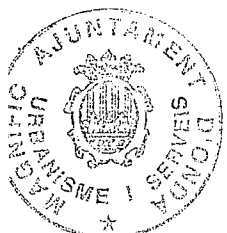
Con fecha 26 de enero de 1998, la Comisión Territorial de Urbanismo, aprobó definitivamente una modificación puntual que afectaba a la zona delimitada urbana U-3 cambiando las condiciones de volumen y forma de los edificios en cuanto a alineaciones y rasantes, según propuesta del Ayuntamiento de Onda.

Posteriormente, el 22 de julio de 1998, la C.T.U. aprobó la Homologación del citado Plan General a la nueva Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes edificables de las dos manzanas objeto de la reparcelación denominada "Balmes-1", de modo que sea posible materializar sobre ellas toda la edificabilidad que el Plan General les otorga, independientemente de la forma geométrica de las parcelas definidas.

En cualquier caso, NO SE PRODUCE NINGÚN TIPO DE INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD, sobre el máximo que el Plan General otorga actualmente.





AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

3. ORDENANZA VIGENTE

Las manzanas objeto del presente Estudio de Detalle están reguladas por el art. 4.19 de la Normativa Urbanística Municipal, de la cual se hace un resumen:

A) ÁMBITO, USOS Y TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

USO GLOBAL O DOMINANTE: Residencial plurifamiliar. Para las manzanas señaladas con un asterisco (*) será vivienda unifamiliar.

En las manzanas completas objeto de un proyecto unitario específico o de un Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento, se permitirá también la vivienda unifamiliar regulándose de acuerdo a lo establecido en el art. 1.5 (UFA).

USOS COMPATIBLES:

- Garaje y aparcamiento, sólo para uso exclusivo de los usuarios de las viviendas.
- Dotacional.
- Hostelería, categoría Tho 1.
- Comercial, categoría Tco 1a; Tco 1b.
- Recreativo, Tre 1.
- Oficinas y despachos, Tof.

USOS PROHIBIDOS:

- Industrial.
- Recreativos (salvo el Tre 1).

El resto de usos no incluidos en este apartado será permitidos salvo que el Ayuntamiento no los considere oportunos.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:

Edificación abierta, separada de los lindes del solar y con todos los paramentos exteriores tratados como fachada. En las manzanas señaladas con un asterisco (*) y aquellas que sean objeto de un proyecto específico, se podrán plantear viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera.

B) CONDICIONES DE LA PARCELA

Superficie y fachadas mínimas

Se establece en cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) con un mínimo de fachada de diez (10) metros.

En las manzanas señaladas con un asterisco (*) y las que sean objeto de proyecto específico para el uso de vivienda





AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

unifamiliar, la superficie mínima se establecerá en 200 m² y fachada mínima 8 m.

Superficie máxima construida

Se permite el 40 % de la superficie del solar.

En las manzanas señaladas con un asterisco (*) y las que sean objeto de proyecto específico para el uso de vivienda unifamiliar, dicha superficie podrá alcanzar el 60 %.

A estos efectos se entenderá por superficie construida la proyección en planta, del perímetro exterior máximo del edificio, incluyendo los cuerpos volados, sean o no cerrados (miradores, galerías, balcones y análogos).

C) CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Altura máxima permitida: Será de 13 m. con un máximo de 4 plantas.

Construcciones por encima de la altura máxima: Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo correspondiente de las Normas Generales.

Altura de pisos: Se establecerá en 2.50 m. libres entre plantas.

Alineaciones y rasantes: Las alineaciones de fachada de cada edificio de establecen de la siguiente manera:

- La alineación de fachada estará separada 6 m. de la alineación oficial de la calle.
- La distancia del edificio a cualquiera de los restantes lindes del solar será de 3,5 m.

Medianeras y vallas: No se permiten medianeras a la vista. Las parcelas de distintos propietarios se delimitarán mediante una cerca de obra fija de 80 cms. de altura máxima, más otro metro de celosía, seto verde o solución análoga, no permitiéndose que se adose a ella ningún tipo de construcción, excepto las cubiertas simples para aparcamientos.

4. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

A los efectos de definir conceptos utilizados en este Estudio de Detalle se adoptan las siguientes definiciones, todas ellas contenidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999).





AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

Retranqueo de la Edificación:

Es el retiro de un tramo del plano de fachada respecto a la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m.).

Profundidad Edificable:

Es la distancia desde la alineación de vial, medida sobre la recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Se expresa en metros (m.).

Superficie ocupada:

Es la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Coefficiente de ocupación:

Es la relación entre la superficie ocupada y la superficie total de la parcela. Se expresa en tanto por cien (%).

Altura reguladora:

Es la dimensión vertical, medida en el plano de la fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada.

Sótano:

Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se situa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

Semi-sótano:

Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se situa entre el plano horizontal que contiene la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Edificaciones auxiliares:

Serán aquellas que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas u otras construcciones similares.





AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

Para el resto de conceptos urbanísticos se estará a lo dispuesto en el citado Reglamento de zona de la Comunidad Valenciana.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

En la zona incluida en el ámbito del presente Estudio de Detalle, la edificabilidad está en función de la ocupación máxima en planta y de la altura máxima permitidas. Por otra parte, también deberán mantenerse una distancias mínimas de retranqueo de fachadas y de separación a lindes, exigidas por las ordenanzas urbanísticas.

Esto supone que el aprovechamiento de las parcelas depende en gran medida del tamaño y forma de las mismas, dándose la circunstancia que, cuando las parcelas son de superficie cercana a la mínima exigida en la normativa vigente (400 m²) resulta imposible materializar el porcentaje de ocupación debido a la necesidad de separarse de los lindes laterales.

6. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación que se propone en el Estudio de Detalle pretende dar solución a la problemática anteriormente expuesta básicamente, eliminando la obligatoriedad de mantener las separaciones a lindes laterales, permitiendo que en cada una de las manzanas afectadas se pueda materializar la ocupación en planta que tienen asignada, sin que se ve aumentada su edificabilidad sobre la máxima autorizada en la Homologación del PGOU.

Para ello se propone la obligación de conservar un retranqueo mínimo a fachada de 5 m. entre la alineación de fachada y la línea de edificación.

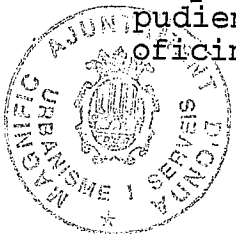
Además se establece un fondo máximo edificable de manera que se garantice que en las dos manzanas no se sobrepase la edificabilidad actualmente permitida.

Al aumentar la ocupación en planta, se propone la reducción de un altura, pasando de 4 planta a 3 plantas las permitidas (PB + 2).

A) Ámbitos, uso y tipología de edificación:

Uso global o dominante: Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: Los permitidos actualmente. El uso de garaje se permitirá aunque no se halla vinculado a las viviendas, pudiendo autorizarse para usos comercial o recreativo, de oficinas o cualquier otro autorizado por el Ayuntamiento.





AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

Tipología de la edificación: Viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera, en edificación abierta con todos los paramentos exteriores tratados como fachadas.

B) Condiciones de la parcela:

Superficie y fachada mínimas: La superficie de parcela mínima se establece en doscientos metros cuadrados (200 m²), con una fachada mínima de ocho metros (8 m.).

Superficie máxima construida: Se establecerá particularmente a cada solar. Será el resultado de multiplicar la superficie ocupable por el n° máximo de plantas permitidas (actualmente 4 plantas).

C) Condiciones de volumen y forma de los edificios:

Altura máxima permitida: El número máximo de plantas se fija en tres (PB + 2). La altura reguladora máxima será de 10 m. medidos en la forma expuesta en las Normas Urbanísticas Municipales.

Construcciones permitidas por encima de la altura: Se permitirán las cubiertas inclinadas de teja y casetones de escalera.

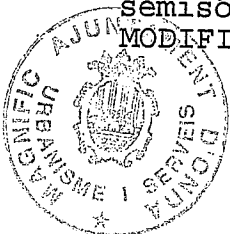
Alineaciones y rasantes:

Se establecen las siguientes determinaciones:

- No se modifican las alineaciones oficiales que se siguen rigiendo por los planos de Ordenación series C y D a escala 1:1000. Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el cerramiento obligatorio del solar mediante una valla, de un metro de altura macizo, y el resto hasta 2 m. diáfano mediante celosía o reja metálica.

- En las dos manzanas la alineación de fachada del edificio estará separada como mínimo cinco metros (5 m.) de la alineación exterior oficial de la calle. Toda la zona comprendida entre la alineación de fachada del edificio y la alineación oficial se tratará como zona verde particular, permitiéndose el paso privado de vehículos, pero no la construcción de construcciones auxiliares como garajes, porches, barbacoas, etc. No es obligatorio dejar separación a lindes laterales, pero si se optara por esta solución, la distancia mínima desde el edificio a cualquiera de estos lindes será como mínimo de tres metros (3 m.).

Separación de bloques, medianeras y vallas, sótanos y semisótanos, ascensores y entrantes, slientes, vuelos: NO SE MODIFICAN.





AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

7. COMPUTO DEL APROVECHAMIENTO DE LA PRESENTE PROPUESTA

Como ya se ha comentado anteriormente, la presente propuesta no implica un mayor aprovechamiento de la edificabilidad asignada en el Plan General a las dos manzanas afectadas, sino que únicamente se limita a facilitar la materialización física del aprovechamiento que ya tienen asignado.

Para justificarlo se acompañan los cuadros siguientes:

SEGUN LA ORDENANZA ACTUALMENTE VIGENTE:

MANZ.	SUPERF.	OCUPAC.	SUP.OCUP.	Nº PLANTAS	SUP.EDIFICAB
1	5.248	40%	2.099,2	4	8.396,8
2	6.884	40%	2.753,6	4	11.014,4
TOTAL	12.132		4.852,8	4	19.411,2

SEGUN EL ESTUDIO DE DETALLE (FICHAS INDIVIDUALES ADJUNTAS):

MANZ.	SUPERF.	OCUPAC.	SUP.OCUP.	Nº PLANTAS	SUP.EDIFICAB
1	5.248	---	---	3	8.179,5
2	6.884	---	---	3	11.014,4
TOTAL	12.132	---	---	3	19.193,9

8. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA L.R.A.U.

El presente Estudio de Detalle cumple el art. 100 del Reglamento de Planiamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre) en los siguientes aspectos:

1. Comprende manzanas completas.
2. Tiene por objeto reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.





AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel. 964 60 00 50
Fax 964 60 41 33
N.I.F. P-1208400-J

3. No se altera el destino del suelo, no aumenta su aprovechamiento urbanístico y no se incumplen las normas específicas previstas en el Plan General.
4. No se ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. No trasvasa edificabilidad entre manzanas.

9. CONCLUSIÓN

Con todo ello, el Arquitecto Municipal que suscribe considera suficientemente documentado y justificado el Estudio de Detalle que se acompaña.

10 PLANOS.

Onda, mayo de 2000

EL ARQUITECTO MUNICIPAL,

Salvador Forés Furió.

