



AJUNTAMENT D'ONDA

12200 ONDA (CASTELLÓ)

El Pla, 1
Tel.: 964 600 050
Fax: 964 604 133
N.I.F.: P1208400J

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1/2024 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUR-3 DE ONDA



ÍNDICE

A) MEMORIA INFORMATIVA.....	4
A. 1. ANTECEDENTES.....	4
A.1.1 ANTECEDENTES TRAMITACIÓN. ARTÍCULO 51 TRLOTUP.....	5
A. 2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	5
A.3 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA NORMATIVA SECTORIAL.....	6
A.4 TRAMITACIÓN PROCEDIMENTAL.....	7
A.3.1 ÓRGANO PROMOTOR, ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y ÓRGANO SUSTANTIVO: EL AYUNTAMIENTO.....	7
A.3.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO...8	8
A.3.3 ITER PROCEDIMENTAL DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO CON ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL MUNICIPAL.....	9
A.4.- PLANOS DE INFORMACIÓN.....	14
P.I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	14
P.I.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	14
P.I.3.- CATASTRAL.....	14
P.I.4.- AFECCIONES NORMATIVA SECTORIAL.....	14
P.I.5.- UBICACIÓN DE ZONAS VERDES DEL MUNICIPIO DE ONDA.....	14
B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	15
B.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	15
B.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	16
B.2.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.....	18
B.3 ESTÁNDAR DOTACIONAL.....	19
B.3.1 SUPERFICIES ACTUALES DE LAS ZONAS VERDES DEL MUNICIPIO DE ONDA.....	21
B.3.2 ESTÁNDARES MÍNIMOS ZONAS VERDES TRLOTUP.....	27
B.3.3 CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR DE ZONAS VERDES.....	28
C) EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	29
D) ADMINISTRACIONES AFECTADAS.....	29
E) ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	29
F) MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	30
G) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	30
H) COHESIÓN SOCIAL, PERSPECTIVA DE GÉNERO Y URBANISMO.....	31





I) DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.....	32
I.1 NORMAS URBANÍSTICAS.....	32
I.2 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	32
I.3 PLANOS DE ORDENACIÓN.....	32
P.O.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA.....	32
J) CONCLUSIÓN.....	33



A) MEMORIA INFORMATIVA

A. 1. ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Onda, homologado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión ordinaria de fecha 22 de julio de 1998, recogía entre sus determinaciones un nuevo sector de suelo urbanizable denominado SUR-3, situado en la parte norte del casco urbano, dividido en dos Unidades de Ejecución, una situada al Este y otra situada al Oeste.

En desarrollo de las previsiones del PGOU, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón aprobó el 15 de diciembre de 1998 el Plan Parcial de desarrollo del sector SUR-3, que abarcaba las unidades de ejecución Este y Oeste. El texto íntegro de las Normas Urbanísticas fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón núm. 8, de 18 de enero de 2000.

Posteriormente, en marzo de 2011, se aprobó una modificación puntual del Plan Parcial, para permitir una edificabilidad mas versátil en los solares dotacionales para adecuar el programa de necesidades al edificio en concreto.

El Plan Parcial define una serie de zonas verdes, con una superficie total de 39.934 m². En este instrumento no se recogió la construcción existente en la zona verde situada dentro de la Unidad de Ejecución Oeste. Se trata de una construcción tradicional, una alquería, que en la actualidad carece de uso. Además en la actualidad la parcela se utiliza parte como aparcamiento, y puntualmente como zona para uso recreativo encontrándose en su práctica totalidad, urbanizada.

El casco urbano de Onda, se encuentra completamente consolidado, y la implantación de nuevos equipamientos resulta muy compleja.

El objeto de esta modificación es reajustar la calificación de la Zona Verde EL-1, con el fin de adaptarla a la realidad de los usos que se han establecido en la parcela y a su vez posibilitar la implantación de un uso cultural, con el fin de dotar de uso a la edificación existente. Por lo que se procede a adaptar la legalidad al estado actual de las dotaciones, sin afectar en ningún caso al estándar dotacional exigible. Ofreciendo a la ciudadanía un uso cultural para completar los servicios ofrecidos en la zona, poniendo en valor la construcción existente y dinamizar a su vez el espacio público.

En su virtud, el presente documento constituye el soporte jurídico de la modificación puntual del Plan Parcial del sector residencial SUR-3 para cambio de uso de la zona verde EL-1 de la Unidad de Ejecución Oeste.





A.1.1 ANTECEDENTES TRAMITACIÓN. ARTÍCULO 51 TRLOTUP

De conformidad con el artículo 51 del *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP)*, con anterioridad a la elaboración de la Modificación Puntual del Plan General es necesaria la realización de una consulta pública previa:

Artículo 51. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento

1. *Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.*

2. *La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.*

3. *No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:*

- a) *Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.*
- b) *Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por las y los particulares.*
- c) *Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen.*

Dadas las características de la Modificación Puntual no se ha considerado necesaria la consulta pública previa indicada en el artículo 51 del TRLOTUP.

A. 2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para la redacción del presente documento tendremos en consideración la siguiente normativa:

NORMATIVA AUTONÓMICA:

-Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del text refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental del Estado.



-Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell y Decreto 166/2011, de 4 de noviembre de 2011, por el que se modifica el anterior Decreto.

-Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

-Guía de Evaluación Ambiental por Órgano Ambiental Municipal, elaborada por las Direcciones Generales de Medio Natural y Evaluación Ambiental y de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, fechada en mayo de 2016.

NORMATIVA MUNICIPAL:

- Homologación Plan General de Ordenación Urbana de Onda (CTU: 22/07/98 y BOP de Castellón: 12/09/98).

-Plan Parcial del sector SUR-3 (CTU: 15/12/1998, con sus Normas urbanísticas publicadas BOP de Castellón: 18/01/2000).

A.3 AFECCIONES IMPUESTAS POR LA NORMATIVA SECTORIAL

En la presente Modificación Puntual no hay afección al Plan de acción territorial forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).

En relación al PAT de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA). En la zona sur de la actuación hay afección por peligrosidad geomorfológica (PATRICOVA), en un ámbito mínimo.

La modificación puntual no afecta a la normativa sectorial general de aplicación:

- Carreteras
- Cauces
- Minas
- Montes
- Espacios naturales Protegidos y áreas de interés natural
 - Hábitats catalogados y de interés comunitario
 - Red natura
 - Espacios naturales protegidos
 - Zonas húmedas
 - Cuevas catalogadas
 - Microrreservas y árboles monumentales
 - Reservas de fauna y planes de recuperación





Tampoco nos encontramos ante un terreno incluido en la infraestructura verde. Por otro lado, no existen vías pecuarias en el ámbito.

En relación al patrimonio cultural, no se localiza en el ámbito ningún Bien de Interés Cultural, Bien de Relevancia Local ni Yacimientos arqueológicos. Tampoco se encuentran elementos recogidos en el catálogo de bienes del Ayuntamiento de Onda.

El casco urbano de Onda se ubica en el Área de Influencia Antrópica (AIA) definida en el el PORN de la Serra d'Espadà , considerando que la Modificación Puntual es compatible.

A.4 TRAMITACIÓN PROCEDIMENTAL

El presente documento plantea una modificación puntual de las determinaciones de carácter pormenorizado de las Normas Urbanísticas del planeamiento, cuya tramitación procedimental viene determinada por el TRLOTUP, en el siguiente sentido:

A.3.1 ÓRGANO PROMOTOR, ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y ÓRGANO SUSTANTIVO: EL AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de Onda, conforme a lo estipulado en el artículo 44.6 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal que modifiquen la ordenación pormenorizada. Según dicho artículo:

“6. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores”.

En cuanto a la modificación del planeamiento vigente, el artículo 67.1 del TRLOTUP señala:

“1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica”.

Asimismo, con carácter previo a la tramitación, modificación y aprobación de determinados instrumentos de planeamiento resulta necesario que los mismos se sometan a una Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, a los efectos del artículo 47 del TRLOTUP, distinguiéndose a estos efectos (art. 48) entre el órgano promotor, el órgano ambiental y el órgano sustantivo.

En el presente procedimiento el Ayuntamiento (alcaldía-presidencia o en quien delegue) le corresponde intervenir como órgano promotor, con competencias para iniciar el procedimiento para la elaboración y adopción del plan, habiendo promovido en este caso la elaboración del Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico y la



presente modificación del Plan Parcial del sector SUR-3.

El órgano ambiental del presente procedimiento, con competencias para realizar el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental y territorial, viene prefijado por el artículo 49.2. del TRLOTUP:

“Artículo 49. El órgano ambiental.

1. El órgano ambiental será el órgano autonómico dependiente de la conselleria competente en medio ambiente, salvo en los supuestos establecidos en el apartado 2 de este artículo.

2. El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

a) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido.

b) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en el presente texto refundido.

c) En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural”.

Afectando la presente modificación única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el Ayuntamiento (Junta de Gobierno local, por delegación de la alcaldía) es el órgano ambiental y territorial, asistido por su Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, siendo competente para efectuar las consultas con las administraciones públicas afectadas y el resto de trámites ambientales conforme a lo estipulado en los artículos 50 y concordantes del TRLOTUP.

Finalmente, el órgano sustantivo es el órgano de la Administración que ostenta las competencias para adoptar o aprobar el plan o su modificación, en este caso el Pleno del Ayuntamiento por tratarse de un procedimiento ambiental simplificado.

A.3.1 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO

El presente procedimiento para la elaboración y modificación de las normas urbanísticas del plan parcial está sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica, según lo estipulado en los artículos 50 y siguientes del TRLOTUP, debiendo dirimirse por el órgano ambiental si su tramitación es la ordinaria o a la simplificada.





Los supuestos en que un plan o programa de ordenación urbanística debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial ordinaria o simplificada vienen determinados en el artículo 46.3 del TRLOTUP.

“3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

- a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.*
- b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*
- c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1”.*

En el presente caso nos encontramos ante una modificación del uso de una zona verde perteneciente a la red secundaria, recogida en un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), circunscribiendo sus efectos sobre una reducida y concreta zona de ordenación urbanística.

La modificación en ningún caso (apartado 1 del artículo 46 del TRLOTUP) establece el marco para la futura autorización de proyectos relativos a agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo, ni requiere de una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, ni incide sobre la ordenación estructural.

El hecho de que se trate de una modificación menor, de carácter puntual y pormenorizada (no estructural) que opera sobre una zona de reducida extensión territorial, impide la aplicación del procedimiento ordinario.

Por lo tanto, queda debidamente justificada la procedencia de la evaluación ambiental y territorial simplificada.

A.3.3 ITER PROCEDIMENTAL DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO CON ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL MUNICIPAL.

Según los artículos 52, 53 y 61 del TRLOTUP, la tramitación de la aprobación o modificación de los planes sujetos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado, como la presente modificación puntual, implicará:



1) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica (artículos 50.1 a) y 52).

Esta solicitud de inicio corresponderá al órgano promotor (Alcalde), con la presentación ante el órgano sustantivo municipal (Ayuntamiento Pleno) de dicha solicitud, acompañada de un borrador de plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresando de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.*
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.*
- c) El desarrollo previsible del plan.*
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.*
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.*
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.*

2. En los supuestos del artículo 46.3 de este texto refundido, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.*
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

Toda la documentación técnica consta en el expediente.

En consonancia con lo anterior, el órgano promotor (alcaldía) ha adoptado mediante resolución 1089/2024, de 19 de abril, el acuerdo de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, para su tramitación correspondiente, acordando su remisión al órgano sustantivo (Ayuntamiento Pleno), acompañada del borrador de plan o programa y del documento inicial estratégico.

En fecha 3 de mayo de 2024 el Ayuntamiento Pleno acordó recepcionar de la alcaldía-presidencia la documentación técnica referida, así como remitir las actuaciones al órgano ambiental y territorial (Junta de Gobierno), asistido por la Comisión municipal de Evaluación Estratégica de Planes y Programas.





2) Examen de la documentación aportada por el órgano ambiental y territorial (artículos 50.1 a) y 52 del TRLOTUP).

En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental (Junta de Gobierno) ha examinado la documentación presentada, apreciando la viabilidad ambiental de la modificación del plan.

A tal efecto, con fecha 24 de mayo de 2024 la Junta de Gobierno (previo dictamen favorable de la Comisión municipal de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas de fecha 17 de mayo de 2024) ha admitido a trámite el expediente, promoviendo su tramitación correspondiente.

3) Sometimiento de la documentación por el órgano ambiental y territorial a consulta a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas (artículos 50.1 a) y 53 del TRLOTUP).

La Junta de Gobierno, en cuanto órgano ambiental, ha asumido la tramitación del expediente por entender que no existen efectos significativos sobre el medio ambiente, acordando someter el documento (borrador del plan y el documento inicial estratégico) a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 50.1, apartado b, de este texto refundido y personas interesadas.

En el caso concreto no se constata otra administración pública afectada que la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en cuanto órgano que aprobó el planeamiento objeto de modificación; tras requerirle el informe preceptivo, dicha Comisión Territorial ha emitido informe fechado el 31 de mayo de 2024 en el que asume que la modificación afecta exclusivamente a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y es conforme a derecho y ajustada al interés general, concluyendo no tener ninguna observación a efectuar, todo ello sin perjuicio de que antes de la aprobación definitiva municipal e inmediatamente antes del acuerdo de pleno de aprobación definitiva se deba solicitar dictamen del Consell Jurídic Consultiu, conforme al artículo 10.8 a) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consell Jurídic Consultiu, por implicar la modificación una diferente zonificación de zonas verdes y espacios libres.

La Comisión Territorial de Urbanismo incide en la necesaria coordinación entre la presente tramitación y la tramitación de la modificación puntual n.º 2/2023 del PGOU, tendente a la actualización de las zonas verdes del municipio.

La Comisión Territorial de Urbanismo, asimismo, asume que el órgano ambiental y sustantivo es el mismo Ayuntamiento, conminando al consistorio a adoptar la resolución prevista en el artículo 53.2 b) del TRLOTUP, con lo que concluiría la tramitación ambiental y habilitaría a efectuar la tramitación previa a la aprobación definitiva del documento.

4) Documentación a elaborar y remitir por el órgano ambiental y territorial (artículo 53 TRLOTUP).

Tras la conclusión de la tramitación precedente, el órgano ambiental y territorial está obligado a elaborar y remitir a a los órganos promotor y sustantivo la **Resolución de**



informe ambiental y territorial estratégico, dado que ha considerado, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio (**procedimiento simplificado**). Seguidamente se debe publicar dicho acuerdo en el DOGV para su vigencia.

A tal efecto, el informe ambiental y territorial estratégico de la modificación puntual se ha redactado el 12 de junio de 2024 por los servicios técnico-municipales, concluyendo que la modificación propuesta afecta a la ordenación detallada y no produce efectos significativos sobre el medio ambiente, incidiendo sobre una modificación menor de un Plan Parcial de desarrollo del PGOU.

En fecha 21 de junio de 2024 el órgano ambiental (Junta de Gobierno Local), tras el examen favorable de la Comisión municipal de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de fecha 14 de junio de 2024, ha aprobado la resolución de informe ambiental y territorial estratégico de la modificación referida, dando cuenta al órgano promotor (alcaldía) y al órgano sustantivo (Ayuntamiento Pleno, mediante certificado de acuerdo de dación de cuenta de fecha 27 de junio de 2024).

En el DOGV núm. 9887, de fecha 8 de julio de 2024, se publicó íntegramente la Resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por lo que debe darse por concluida la tramitación ambiental, en sentido favorable.

5) Información pública y consulta a los organismos afectados (artículo 61 TRLOTUP).

De conformidad con el artículo 61 del TRLOTUP, cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica (como es el caso que nos ocupa), una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido (actuaciones anteriores), se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo mínimo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

En este trámite de información pública no se deberá elevar consulta a ningún organismo ni remitir avisos de manera individualizada a los propietarios catastrales del sector dado que la presente modificación puntual no altera el contenido del Estudio de Impacto Ambiental aprobado en el expediente originario ni merma sus derechos adquiridos, tratándose de una modificación menor que no altera en esencia el planeamiento previo. Tampoco se considera





necesario realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, dado que los suministros no se ven alterados por la modificación puntual propuesta.

Sin embargo, al amparo de los artículos 55.2 y 61 del TRLOTUP procede abrir un período de información pública de cuarenta y cinco días, mediante anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, en el tablón de anuncios municipal y en prensa escrita de gran difusión, poniendo a disposición del público los documentos correspondientes (en este caso, documento de modificación de plan, DIE y Resolución de informe ambiental y territorial estratégico), indicando dirección electrónica para su consulta.

6) Eventuales cambios en la propuesta de modificación de plan tras la recepción de informes y alegaciones (artículo 61.1 c).

Si como consecuencia de informes y alegaciones se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta.

La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 del TRLOTUP. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

En todo caso, antes de la aprobación definitiva municipal (una vez concluida la tramitación de la modificación, formulada la propuesta de aprobación, e inmediatamente antes del acuerdo de pleno de aprobación definitiva) se debe solicitar dictamen del Consell Jurídic Consultiu, conforme al artículo 10.8 a) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de Creación del Consell Jurídic Consultiu, por implicar la modificación una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes y espacios libres, y cuya resolución podría condicionar el documento definitivo de modificación.



7) Aprobación del plan o programa sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado (art 61.1 b TRLOTUP).

Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda, por afectar a la ordenación pormenorizada.

8) Publicación del plan o programa sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica (art. 61.2 TRLOTUP).

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicará para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia.

Antes de su publicación se remitirá una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

El plan entrará en vigor a los quince días de su publicación (art. 57.8 TRLOTUP).

A.4.- PLANOS DE INFORMACIÓN

P.I.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

P.I.2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

P.I.3.- CATASTRAL

P.I.4.- AFECCIONES NORMATIVA SECTORIAL.

P.I.5.- UBICACIÓN DE ZONAS VERDES DEL MUNICIPIO DE ONDA





B) MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En la actualidad existe una construcción tradicional en la zona verde EL-1 de la unidad de ejecución Oeste, adyacente a la parcela de servicio público. Esta edificación no fue recogida en las normas del plan parcial del Sector Sur-3. La realidad es que nos encontramos ante una edificación en desuso, en el entorno de una zona urbanizada que en la actualidad se viene utilizando como espacio recreativo y aparcamiento. En una área del municipio donde hay carencia de equipamientos culturales. Con esta actuación se pretende regularizar el destino de la parcela y poner en uso un inmueble que permita dinamizar el entorno donde se encuentra.

Esto permitirá una posterior rehabilitación y renovación de este inmueble tradicional, en congruencia con la filosofía actual, recogida tanto en la Ley del Suelo como en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, que apuesta por la regeneración de la ciudad existente frente a las nuevas ocupaciones de suelo. Esta supondrá una adaptación del inmueble a la normativa existente, en materia de accesibilidad y eficiencia energética.

En este sentido el artículo 3, del TRLOTUP establece que:

“ El desarrollo territorial y urbanístico sostenible es lo que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje. Para ello se satisfarán las demandas adecuadas y suficientes de suelo, de manera compatible con los anteriores objetivos, orientándolas de manera que se potencien asentamientos compactos, se minimice la ocupación de nuevos suelos, y se dé preferencia a la rehabilitación de edificios, la mejora de los espacios públicos urbanos y el reciclado de espacios ya urbanizados “

No podemos olvidar, que la realización de diferentes actividades dentro de un mismo recinto, contribuye a una mejor inclusión de la perspectiva de género. Dado que supondrá una combinación de usos en el espacio, aumentando la seguridad y el flujo de personas. Además esta actuación, por otra parte servirá de impulso para el desarrollo económico de la zona. Y todo ello sin alterar el estándar dotacional exigible para el municipio.



B.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Los trabajos consisten en la elaboración de la documentación requerida para la tramitación de la Modificación Puntual nº1/2024 del del Plan Parcial del sector SUR-3. Se trata de un sector que se ha desarrollado, habiéndose procedido a su gestión. Contando con acta de recepción de las obras de urbanización de fecha 5 de julio de 2002.

El objetivo principal de la Modificación Puntual es modificar una zona verde de la red secundaria del Plan Parcial del Sector SUR-3, de propiedad municipal, y convertirla en dotacional, parte cultural y parte recreativo, con el objetivo de adaptarla a los usos efectivamente establecidos y no recogidos en el planeamiento, dotar de uso a la edificación existente y todo ello sin afectar al estándar dotacional público exigido por la legislación vigente.

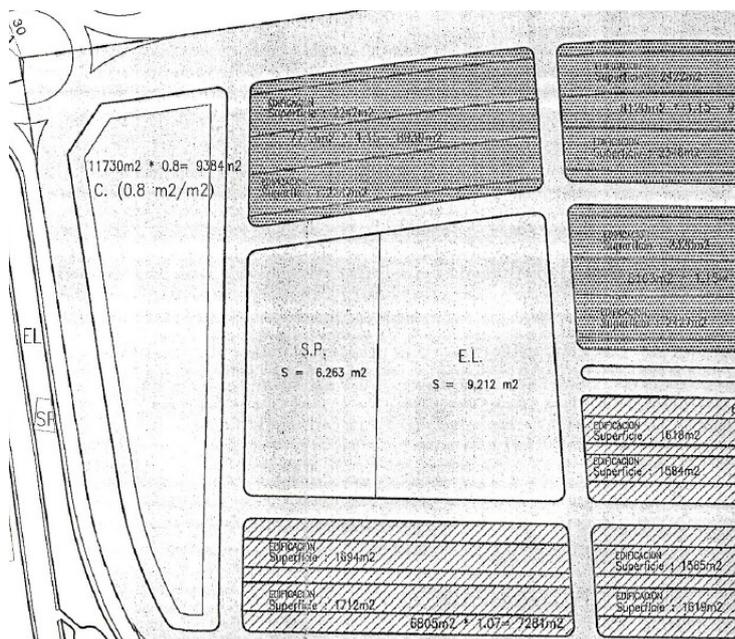
El ámbito de la actuación se localiza en Suelo Urbano, en la zona norte del casco urbano. Abarcando la Zona Verde EL-1, en la parcela catastral 3881902YK3238S0001HR, de titularidad municipal.



Se encuentra en tramitación la Modificación Puntual nº2/2023 del Plan General de Onda, donde también se incorpora la modificación de la zona verde, no obstante se refleja únicamente el uso aparcamiento, en la versión preliminar de dicha modificación se incorporará el uso dotacional que responde a un estudio más detallado de la parcela.

A continuación se muestra el estado actual del planeamiento del Sector Sur-3:





De acuerdo con el artículo 63, de las normas urbanísticas del Plan Parcial, los espacios libres de uso y dominio público se destinarán a esparcimiento y recreo. La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

Quedando prohibida la edificación sobre estas zonas, si bien se permitirá la disposición y paso de elementos e instalaciones correspondientes a las redes de servicio, pérgolas y kioscos. No obstante, podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

Así pues el estado actual de la parcela es la siguiente:





Donde observamos el destino de parte de la parcela a aparcamiento, y la existencia del inmueble en el centro de parcela que se pretende dotar de uso, en la actualidad cerrado. La completa pavimentación de la parcela, que además se utiliza para usos recreativos temporales, al amparo de lo establecido en el PGOU en el que establece en su artículo 7.7. Sistema General de Espacio Libres (GEL) que podrán realizarse instalaciones provisionales para ferias teatros y otras similares. No existe en el PGOU referencia ninguna a la red secundaria de zonas verdes.

Este cambio de uso dotacional, quedará agrupado con los actuales equipamientos existentes, permitiendo un mejor mantenimiento y una eficiencia en la gestión de los recursos humanos.

B.2.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

Las alternativas estudiadas, de forma que se satisfagan los objetivos planteados, son las siguientes:

ALTERNATIVA 0

Supone seguir el modelo del Plan Parcial vigente y no realizar ninguna acción. La normativa se mantendrá como la actual y los usos compatibles e incompatibles serán los indicados en el Plan Parcial vigente.

ALTERNATIVA 1

Supone realizar modificaciones de los usos dotacionales, para generar un equipamiento recreativo (SQD) y otro cultural (SQE) con lo que se adapta a las necesidades actuales del municipio.





Esta alternativa supone la asunción de una solución basada en la regeneración y mejora de los tejidos existentes y no en nuevas ocupaciones de suelo persiguiendo un desarrollo territorial sostenible. Con esta modificación se busca la creación de equipamientos de proximidad para los ciudadanos.

ALTERNATIVA 2

Supone realizar modificaciones de los usos dotacionales, para generar un aparcamiento (SCA). Esta alternativa supondría solucionar el uso para aparcamiento que se viene realizando, pero no solucionaría el problema de inseguridad y la falta de uso de la edificación existente e implicaría la necesidad de generar otro suelo dotacional para albergar el equipamiento cultural.

ALTERNATIVA ELEGIDA

Se ha descartado la alternativa 0 pues, al mantener la situación actual no se permitirían los usos previstos.

Se ha descartado la alternativa 2 por los siguientes motivos:

- Se mantendrían los problemas de seguridad detectados en la zona.
- Supondría la necesidad de crear otro equipamiento para albergar el uso cultural pretendido.
- Se prioriza el transporte en vehículo privado respecto de otras alternativas de movilidad.

En consecuencia se ha elegido la alternativa 1, por los siguientes motivos:

- Se fomenta un desarrollo territorial y urbanístico sostenible.
- Se minimiza la ocupación de nuevos suelos.
- Menor incidencia sobre la ordenación pormenorizada.
- Aumento de la funcionalidad de la parcela y dinamización del entorno.

B.3 ESTÁNDAR DOTACIONAL

El artículo 67.3 del TRLOTUP, relativo a la modificación de los planes, establece que las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV del texto refundido, o disposición reglamentaria que lo modifique .

La red secundaria de reservas de suelo dotacional público está constituida por todos los elementos que, como complemento de la red primaria o estructural, constituyen el sistema dotacional al servicio específico del municipio, de forma que se asegure un nivel de



dotaciones que garantice la calidad de vida de los ciudadanos.

La superficie de los suelos dotacionales, previstos para la Red Secundaria en el Plan General de Onda no sufren modificaciones, únicamente se cambia de zona verde a equipamiento.

En este caso, el destino de la parcela se modificará de zona verde a equipamiento. Por lo que se procede a justificar el cumplimiento del estándar de zonas verdes de la red secundaria en la totalidad del municipio.

El Plan General de Onda , aprobado definitivamente el 11 de abril de 1995, adaptado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) 6/1994 mediante una homologación aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón el 22 de julio de 1998.

El Plan General se encuentra aprobado de acuerdo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y actualmente nos encontramos con la legislación urbanística vigente correspondiente al *Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje* (TRLOTUP), por lo que los estándares urbanísticos no se corresponden con la legislación actual.

En el Plan General de Onda se denominan a todas las zonas verdes como “espacios libres”, sin distinguir en textos o planos como Áreas de Juego, Jardines o Parques.

En el Plan General de Onda únicamente se especifican los parques como pertenecientes a la Red Primaria y los define como “GEL”.

De acuerdo con el apartado 14 de la Memoria Justificativa del Plan General de Onda, las zonas verdes de Red Primaria para todo el término municipal y consideradas como parques son las siguientes:

B) Sistema General de Espacios Libres

GEL. Es la dotación de parques públicos obligatoria por determinación expresa de la Ley del Suelo Estatal con una extensión mínima de 5 m² por habitante. Está constituido por los siguientes parques:

<i>GEL-1</i>	<i>Parque del cerro del Castillo:</i>	<i>52.380 m²</i>
<i>GEL-2</i>	<i>Parque del barranco del Raval:</i>	<i>3.900 m²</i>
<i>GEL-3</i>	<i>U-3 Edificación abierta:</i>	<i>21.600 m²</i>
<i>GEL-4</i>	<i>U-7 Monteblanco:</i>	<i>12.080 m²</i>
<i>GEL-5</i>	<i>UI-3 Carretera de Alcora:</i>	<i>9.060 m²</i>
<i>GEL-6</i>	<i>UP-3 Desmonte:</i>	<i>43.600 m²</i>
<i>GEL-7</i>	<i>UE-6 Ensanche:</i>	<i>12.750 m²</i>





GEL-8 Límite término de Tales: 54.600 m²

Total Sistema General de Espacios Libres: 209.970 m²

Población permanente potencial de Onda: 29.009 habitantes

Ratio: 209.970 m² / 29.009 hab = 7,238 m²/hab

Población potencial máxima de Onda: 40.784 habitantes

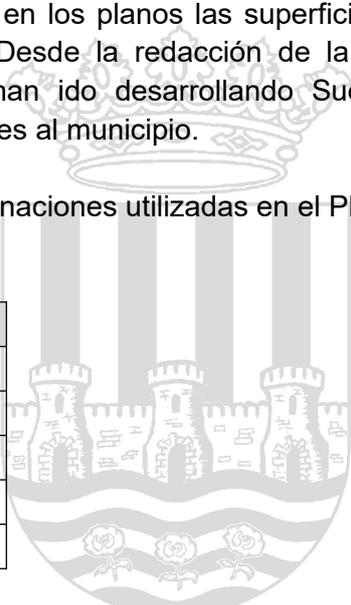
Ratio: 209.970 m² / 40.784 hab = 5,15 m²/hab

En ambos casos se comprueba que se cumple el estándar mínimo que determina la Ley del Régimen del Suelo de 1992, que era de 5 metros cuadrados por habitante potencial previsto por el Plan General del municipio.

No se localizan en los textos ni en los planos las superficies o denominaciones de la Red Secundaria de Zonas Verdes. Desde la redacción de la Homologación Global del Plan General en el año 1998, se han ido desarrollando Suelos Urbanizables que han ido incorporando nuevas zonas verdes al municipio.

La equivalencia entre las denominaciones utilizadas en el Plan General vigente con el actual TRLOTUP, son las siguientes:

Denominación PG	TRLOTUP
GEL	PVP
	PVJ
EL	SVP
	SVJ
	SVA



B.3.1 SUPERFICIES ACTUALES DE LAS ZONAS VERDES DEL MUNICIPIO DE ONDA

En el Plano de Información 5 se pueden observar las zonas verdes del Plan General de Onda, donde se distingue por Red Primaria o Red Secundaria, y se analizan las categorías de cada una de ellas: Área de Juego, Jardín o Parque.

Se analizan las zonas verdes definidas en el Plan General de Onda, de acuerdo a lo indicado en el Anexo IV del TRLOTUP.

De acuerdo con los condicionantes definidos en el Anexo IV del TRLOTUP se establecen las siguientes categorías para las zonas verdes del Plan General de Onda.





AJUNTAMENT D'ONDA

1220 ONDA (CASTELLÓ)

Àmbito	Denominación plano I.9	Clasificación	Tipología	Red	Uso	Superficie topográfica	Computable
	EL-1 (U-1)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	7.762,00	
	EL-2 (U-1)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	3.846,40	
	EL-3 (U-1)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.014,65	
	EL-4 (U-1)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	1.508,10	
	EL-5 (U-1)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	662,82	
	EL-6 (U-1)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	4.691,44	
	EL-1 (U-3)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.645,62	
	EL-2 (U-3)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.379,00	
	EL-3 (U-3)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.544,60	
PRI U-4	EL-1 (U-4)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	2.054,61	
PRI U-4	EL-2 (U-4)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.370,33	
PRI U-4	EL-3 (U-4)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	5.026,35	
PRI U-4	EL-4 (U-4)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	833,77	
PRI U-4	EL-5 (U-4)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	411,42	
PRI U-4	EL-6 (U-4)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.001,00	
PRI U-4	EL-7 (U-4)	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	105,00	No computa, no llega a mínimos ZV
PRI U-4	EL-8 (U-4)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	195,00	
PRI U-4	EL-9 (U-4)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	84,00	No computa, no llega a mínimos ZV
	EL-1 (U-6)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	724,62	
	EL-1 (U-7)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	4.468,28	
	EL-2 (U-7)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.533,41	
	EL-1 (U-8)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.426,04	
	EL-1 (U-11)	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	637,00	





AJUNTAMENT D'ONDA

1220 ONDA (CASTELLÓ)

	EL-2 (U-11)	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	84,37	No computa, no llega a mínimos ZV
	EL-3 (U-11)	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	214,66	No computa, no llega a mínimos ZV
	EL-4 (U-11)	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	152,54	No computa, no llega a mínimos ZV
	EL-1 (U-12) Nueva Onda	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.463,41	
	EL-2 (U-12) Nueva Onda	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	9.747,00	
	EL-1 (U-12) El Carmen	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	3.357,20	
	EL-2 (U-12) El Carmen	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.302,54	
	EL-1 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	2.054,94	
	EL-2 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	740,17	No computa, no llega a mínimos ZV
	EL-3 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	874,99	
	EL-4 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	5.004,43	
	EL-5 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	3.272,32	
	EL-6 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	1.202,47	
	EL-7 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	1.456,72	
	EL-8 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	712,20	
	EL-9 (U-14)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	441,92	
	EL-1 (UI-3)	Suelo urbano	Parque (SVP)	Secundaria	Industria	25.195,36	
	EL-1 (UI-4)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Industria	7.026,60	
UE-1	EL-1 (U-6)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industria	4.411,42	
PRI UE-2	EL-1	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	8.935,06	
PRI UE-2	EL-2	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	12.997,73	
PRI UE-2	EL-3	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.942,27	
PRI UE-2	EL-4	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	4.202,52	
PRI UE-2	EL-5	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.214,43	





AJUNTAMENT D'ONDA

1220 ONDA (CASTELLÓ)

UE-6	EL-1 (UI-4)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	17.867,14	
UE-6	EL-2 (UI-4)	Suelo urbano	Área de juego (SVA)	Secundaria	Industrial	14.316,00	
UE-6	EL-3 (UI-4)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	9.747,17	
UE-8.3	EL-1 (UI-6)	Suelo urbano	Parque (SVP)	Secundaria	Industrial	30.372,62	
UE-8.4	EL-1 (UI-6)	Suelo urbano	Parque (SVP)	Secundaria	Industrial	31.321,74	
UE-8.4	EL-2 (UI-6)	Suelo urbano	Parque (SVP)	Secundaria	Industrial	37.069,00	
UE-9.1	EL-1 (UI-7)	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	18.011,47	
SUR-1	EL-1	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	9.738,00	
SUR-1	EL-2	Suelo urbanizable	Área de juego (SVA)	Secundaria	Industrial	1.448,06	
SUR-1	EL-3	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	14.619,73	
SUR-1	EL-4	Suelo urbanizable	Parque (SVP)	Secundaria	Industrial	26.770,18	
SUR-1	EL-5	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	2.158,00	
SUR-3	EL-1	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	9.354,00	
SUR-3	EL-2	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	579,15	No computa por ser viario
SUR-3	EL-3	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	579,15	No computa por ser viario
SUR-3	EL-4	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	9.721,76	
SUR-3	EL-5	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	3.727,67	
SUR-3	EL-6	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	9.131,40	
SUR-3	EL-7	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	579,15	No computa por ser viario
SUR-3	EL-8	Suelo urbano		Secundaria	Residencial	579,15	No computa por ser viario
SUR-3	EL-9	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	9.328,50	
SUR-6	EL-1	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	3.659,47	
SUR-6	EL-2	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	11.330,10	
SUR-9	EL-1	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	46.727,65	
SUR-9	EL-2	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	5.981,05	
SUR-9	EL-3	Suelo urbanizable	Parque (SVP)	Secundaria	Residencial	30.907,00	
SUR-10	EL-1	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	18.255,10	





AJUNTAMENT D'ONDA

1220 ONDA (CASTELLÓ)

SUR-10	EL-2	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	5.775,60	
SUR-11, UE este	EL-1	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	3.105,08	
SUR-11, UE este	EL-2	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	4.361,00	
SUR-11, UE oeste	EL-3	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.242,11	
SUR-11, UE oeste	EL-4	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.862,11	
SUR-11, UE oeste	EL-5	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.103,00	
SUR-11, UE oeste	EL-6	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.798,33	
SUR-13	EL-1	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	23.888,43	
SUR-13	EL-2	Suelo urbanizable	Parque (SVP)	Secundaria	Industrial	225.690,15	
SUR-14	EL-1	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	55.546,38	
SUR-14	EL-2	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	6.407	
SUR-14	EL-3	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Industrial	3.688	
SUR-15	EL-1	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	2.360,26	
SUR-15	EL-2	Suelo urbano	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	1.699,11	
SUR-17	EL-1 La Giralda	Suelo urbanizable	Área de juego (SVA)	Secundaria	Residencial	655,34	
SUR-17	EL-2 La Giralda	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	3.300,38	
SUR-17	EL-3 La Giralda	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Residencial	4.697,32	
SUR-19	EL-1 Casablanca	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Terciario	7.440,30	
SUR-19	EL-2 Casablanca	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Terciario	6.459,25	
SUR-19	EL-3 Casablanca	Suelo urbanizable	Jardín (SVJ)	Secundaria	Terciario	5.274,74	
Modificación Puntual nº2	EL-1, Sector Ampliación UI-3	Suelo urbanizable	Jardín (PVJ)	Primaria	Industrial	9.651,36	
Modificación Puntual nº2	EL-1, Sector Ampliación UI-3	Suelo urbanizable	Parque (PVP)	Primaria	Industrial	57.043,51	
	GEL-1	Suelo urbano	Parque (PVP)	Primaria	Residencial	43.082,73	
	GEL-2	Suelo urbano	Jardín (PVJ)	Primaria	Residencial	3.874,88	
	GEL-3	Suelo urbano	Jardín (PVJ)	Primaria	Residencial	21.676,77	
	GEL-4	Suelo urbano	Jardín (PVJ)	Primaria	Residencial	13.325,69	

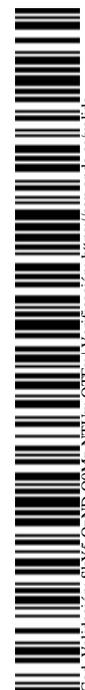




AJUNTAMENT D'ONDA

1220 ONDA (CASTELLÓ)

	GEL-5	Suelo urbano	Jardín (PVJ)	Primaria	Industrial	10.311,83	
	GEL-6	Suelo urbano	Parque (PVP)	Primaria	Industrial	52.077,38	
	GEL-7	Suelo urbano	Parque (PVP)	Primaria	Residencial	12.832,36	
	GEL-8	Suelo No Urbanizable	Parque (PVP)	Primaria	SNU	46.549,59	
	GEL-9	Suelo No Urbanizable	Jardín (PVJ)	Primaria	SNU	20.278,68	





En la tabla siguiente se recogen las superficies totales de cada tipología:

Denominación	Superficie real
Red Primaria	288.037,27
Área de Juego (PVA)	0,00
Jardín (PVJ)	89.284,06
Parque (PVP)	198.753,21
Red Secundaria	885.388,88
Área de Juego (SVA)	45.493,33
Jardín (SVJ)	652.220,67
Parque (SVP)	187.674,88

B.3.2 ESTÁNDARES MÍNIMOS ZONAS VERDES TRLOTUP

De acuerdo con el TRLOTUP los estándares mínimos, para zonas verdes de Red Primaria, son los recogidos en el artículo 24 y en el Anexo IV, en el caso del municipio de Onda la población actual aproximada es de 25.000 habitantes, por lo que no puede reducirse el estándar de 5 m²/habitante.

Por lo tanto, para el municipio de Onda serán necesarios:

1. Red Primaria de zonas verdes: 5 m² / habitante
2. Red secundaria y primaria de zonas verdes: 10 m² / habitante

Se estiman los habitantes potenciales del municipio de Onda, en el caso más desfavorable, analizando cada uno de los sectores tramitados con posterioridad al Plan General:

Habitantes actuales (INE 2023)	25.547
Estimación habitantes viviendas vacías	6.460
Estimación incremento habitantes Suelo Urbano y Urbanizable	12.696
Habitantes potenciales totales	44.703

De acuerdo con los cálculos anteriores se estima que la población potencial del municipio de Onda es de 44.703 habitantes.

Por lo tanto, se obtienen los siguientes valores mínimos de superficie:

- 1 Red Primaria de zonas verdes: 223.515 m²
- 2 Red secundaria y primaria de zonas verdes: 447.030 m²



B.3.3 CUMPLIMIENTO ESTÁNDAR DE ZONAS VERDES

De acuerdo a las indicaciones de los apartados anteriores, las superficies existentes en el municipio de Onda son las siguientes:

Denominación	Superficie
Red Primaria	290.704,78
Área de Juego (PVA)	0,00
Jardín (PVJ)	91.951,57
Parque (PVP)	198.753,21
Red Secundaria	886.468,69
Área de Juego (SVA)	45.493,33
Jardín (SVJ)	659.339,46
Parque (SVP)	181.635,90

De la suma de la Red Primaria y Red Secundaria se obtiene un valor de zonas verdes actuales en el municipio de 1.177.173 m². No obstante, hay que tener en cuenta la Modificación Puntual n°2/2023 del Plan General de Onda (PULMÓN VERDE) que se encuentra en trámite, donde se procede a regularizar diferentes zonas verdes que se han ido ocupando por usos no establecidos en el planeamiento y se da solución al cumplimiento del estándar de zonas verdes de la Red Primaria.

Zonas que no se computan en la suma de superficies del Plan General, de acuerdo con la realidad actual:

Zonas	Déficit de superficies (m ²)
Espacios que no cumplen Red Primaria: - GEL-6 - GEL-7	-64.909,74
Espacio de Red Primaria reubicado - GEL-4	-13.325,69
Espacios que no cumplen Red Secundaria: - EL-1 (U-1) - EL-1 (U-8) - SUR-3 (EL-1) - SUR-11 (EL-1), UE este	-21.647,12
Parques SNU computan 1/3 (condicionante TRLOTUP): - GEL-8 - GEL-9	-44.552,18





Cumplimiento estándar zonas verdes:

Zonas	Existente	Déficit	Total
Red Primaria	290.704,78	-122.787,61	167.917,17
Red Secundaria	886.468,69	-21.647,12	864.821,57

Se puede observar que actualmente se **cumple** con los estándares del TRLOTUP, para la **Red Secundaria** que es la afectada en la presente Modificación Puntual.

C) EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Consta en el expediente la Resolución de informe ambiental y territorial estratégico de la presente modificación puntual, aprobada en fecha 21 de junio de 2024 por el órgano ambiental (Junta de Gobierno Local), tras el examen favorable de la Comisión municipal de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de fecha 14 de junio de 2024, habiéndose publicado íntegramente en el DOGV núm. 9887, de fecha 8 de julio de 2024, dándose por concluida la tramitación ambiental en sentido favorable.

D) ADMINISTRACIONES AFECTADAS

La única administración afectada es el Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en cuanto órgano competente en su día para aprobar definitivamente el Plan Parcial objeto de modificación, constando en el expediente su informe favorable y la constatación de que la modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada y que, en consecuencia, la competencia para su aprobación definitiva es municipal.

Asimismo, al tratarse de una modificación de planeamiento que modifica el uso de zonas verdes, deberá disponerse con carácter previo a la aprobación definitiva del dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

E) ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Para la Modificación Puntual no se considera necesaria la redacción de un Estudio de Paisaje o Estudio de Integración Paisajística.



F) MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El RD 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que deroga el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, establece en su artículo 22.5 que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La modificación consiste en cambiar el destino de la parcela pública destinada a Zona Verde, EI-1 del Sector Sur-3. Se trata de cambiar la calificación de zona verde a equipamiento. Este cambio no supone ninguna modificación en la edificabilidad lucrativa, ya que tras la modificación sólo tiene edificabilidad de destino público.

Además la parcela se encuentra en suelo urbano en situación de urbanizado, y no requiere nuevas obras de urbanización para su acceso.

Por lo que se concluye que esta modificación de planeamiento no requiere de la elaboración de una memoria de viabilidad económica.

G) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El RD 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que deroga el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008 de 20 de junio, establece en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La modificación consiste en cambiar la calificación de zona verde a equipamiento. Esta modificación no tiene incidencia en el incremento o disminución de la población existente en la zona, ni presupone aumento o alteración del Patrimonio Municipal, dado que la parcela en cuestión es de titularidad municipal.

La nueva regulación no supondrá una disminución o limitación en el régimen de otorgamiento de licencias de naturaleza residencial en la zona, por lo que no producirá alteración de ingresos por impuestos de actividades, obras y bienes inmuebles. Asimismo, la presente modificación no alterará la presencia en el mercado de suelo destinado a usos productivos.





En síntesis, se considera que la modificación no tiene ningún impacto presupuestario ni de inversión para las Haciendas Públicas Locales.

H) COHESIÓN SOCIAL, PERSPECTIVA DE GÉNERO Y URBANISMO

El artículo 31.3 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad Efectiva de mujeres y Hombres, establece que las Administraciones públicas tendrán en cuenta, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El objeto del presente apartado es el de analizar la incidencia que pudiera ejercer la presente Modificación Puntual en cuanto al género.

Normativa de aplicación:

- Constitución española de 1978.
- La Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
- La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres
- Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género

La modificación puntual propuesta propone el cambio de una parcela de zona verde a equipamiento con destino recreativo y cultural.

Esta parcela se ubica colindante a otros equipamientos con uso deportivo, sanitario y administrativo, así como con usos terciarios dentro de un suelo urbano residencial. Por lo que existe proximidad entre diferentes espacios de actividades diarias.

En la actualidad la parcela tiene destino a aparcamiento y puntualmente se utiliza para usos recreativos. La construcción existente se encuentra vacía y en desuso. El resultado es una parcela que tiene un uso esporádico, con gran presencia de vehículos pero con apenas tráfico peatonal, con una escala que no es acorde al espacio circundante lo que además redundará en problemas de seguridad.

Esta modificación pretende apostar por la rehabilitación edificatoria y por la reutilización del espacio urbano en contraposición con la ocupación de nuevos espacios. Con la intención de dinamizar el entorno a través de la puesta en valor del edificio existente donde se albergarán diferentes actividades que colaborarán a la mezcla de usos.



Este nuevo uso, permitirá la utilización constante del espacio lo que redundará en una mayor sensación de seguridad, por la presencia de personas continuamente.

En relación a la movilidad, la parcela está integrada en la malla urbana, con facilidad de acceso a nivel peatonal, y con bicicleta, contando con un carril bici a menos de 100m de la parcela.

En baso a lo anteriormente expuesto, los efectos de esta modificación puntual del Plan Parcial se consideran positivos respecto de la perspectiva de género.

I) DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

I.1 NORMAS URBANÍSTICAS

La presente modificación se reduce a un cambio de uso dotacional de zona verde a equipamiento, por lo que la normativa urbanística aplicable será la actual referente a equipamientos. Se modifica el artículo 65, para actualizar la nomenclatura:

Artículo 65. Equipamientos

- Condiciones de uso: Comprende la zona grafiada como equipamiento en los planos.
- Uso dominante: El definido en los planos de ordenación.
- Usos compatibles: Todos aquellos que por el PGOU se consideran dotacionales en el art. 1.12.3. *Equipamiento* con carácter público o privado. Así como los aparcamientos complementarios al equipamiento.
- Edificabilidad: 1,00 m²t / m²s.
- Retranqueos: Los retranqueos a los linderos tienen el carácter de opcionales. En caso de dejarse serán como mínimo de DOS metros.
- Nº de plantas: 3m
- Altura máxima: 12 m.
- Coef. de ocupacion en p. baja: no se limita (100%).
- No se autorizan: Áticos, Bajo Cubierta y construcciones abiertas y altillos.
- Se autorizan: Sótanos y semisótanos.

I.2 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

No procede la redacción de Ficha de planeamiento y gestión.

I.3 PLANOS DE ORDENACIÓN

P.O.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA





J) CONCLUSIÓN

El presente documento constituye el soporte técnico-jurídico de la modificación puntual del Plan Parcial del sector residencial SUR-3 para cambio de uso de la zona verde EL-1 de la Unidad de Ejecución Oeste, integrado en el expediente junto con el Documento inicial Estratégico (DIE) y la Resolución de informe ambiental y territorial estratégico.

Onda, fecha al margen

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

