

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU
OLOCAU**

DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PREVIA

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN	3
2.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGILACIÓN	3
3.- DETERMINACIÓN DE PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR	4
4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN	5
5.- OBJETIVOS	5
6.- ALTERNATIVAS	5

1.- INTRODUCCIÓN

El presente Documento de Consulta Pública Previa de la MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL DE OLOCAU se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 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, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP).

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.

El documento indica la problemática que pretende solucionar, la necesidad y oportunidad de su aprobación, junto con los objetivos de la Modificación y las posibles soluciones alternativas.

2.- PLANEAMIENTO VIGENTE Y LEGILACIÓN

El Termino Municipal de Olocau se encuentra regido por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 26 de septiembre de 2003 por la Comisión Territorial de Urbanismo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 13 de febrero de 2004, junto con sus modificaciones aprobadas.

La Modificación Puntual nº2 del Plan General de Olocau fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 25 de abril de 2018 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia Nº 145 de 27 de julio de 2018. Dicha modificación afecta a la Zona de Ordenación Urbanística "La Pedralvilla", ámbito de suelo urbano destinado a vivienda de segunda residencia, que fue promovida por el Ayuntamiento mediante un Plan Parcial, con aprobación definitiva de 1973.

La legislación urbanística de aplicación a la Modificación Puntual del Plan General de Olocau es el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del TRLOTUP, Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y documentación sectorial que le afecte.

3.- DETERMINACIÓN DE PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR

El Ayuntamiento de Olocau va a proceder a completar la urbanización en la red viaria del suelo urbano del AR2 de Pedralvilla, ejecutando los servicios urbanísticos de los que carece la zona, como la red de alcantarillado y su conexión con la nueva depuradora, así como la urbanización de las zonas verdes previstas.

En este ámbito a urbanizar del Área de Reparto y Unidad de Ejecución nº 2 de Pedralvilla (AR/UE 2), se procederá a realizar un estudio de las conexiones de infraestructuras, la obtención de suelos dotacionales y su viabilidad económica.

El AR/UE 2 fue redelimitada en la Modificación nº 2 del Plan General de Olocau, que estudió y modificó su ámbito a los efectos de su gestión, pero que no abordó cuestiones de la ordenación y calificación urbanística que estableció el Plan General en el año 2003, redactado bajo legislación LRAU. Esta ordenación presenta algunos aspectos que deben ser abordados para lograr una adecuada conexión de los servicios urbanísticos y para adecuarla a los criterios actuales del TRLOTP de accesibilidad, movilidad, perspectiva de género y paisaje.

Diseño del borde urbano: El límite sureste del suelo urbano de Pedralvilla, y del AR/UE 2, limita con suelo no urbanizable y está configurado en su mayor parte, de forma adecuada, por un viario, excepto en la zona situada más al este. En esta zona este del límite sur se plantean parcelas edificables directamente con el suelo no urbanizable, no constituyendo un borde urbano adecuado integrado en el paisaje.

Red viaria desconectada y de compleja accesibilidad y visibilidad: La red viaria presenta en el AR/UE 2 diversos viarios terminados en "cul de sac". Esto provoca desconexión en la red viaria y genera problemas de accesibilidad y movilidad: recorridos peatonales y motorizados, no conectados entre sí, que hace que se incrementen en distancia y tiempo frente a una red interconectada. Asimismo, plantea problemas de recorridos sin salida, cerrados, con percepción de inseguridad. Por lo cual, se plantea la realización de una serie de ajustes topográficos que corrijan los límites de la unidad de ejecución favoreciendo una mejora en las conexiones.

Conexión de infraestructuras urbanísticas: Algunos servicios precisan para una adecuada ejecución técnica y económica y un nivel de servicio óptimo una conexión entre puntos de la red viaria actualmente desconectados por concluir en calles sin salida. A ello, se le suma la necesidad de incorporar alumbrado público que mejore la visibilidad y la conectividad, proponiéndose para ello un alumbrado propulsado por tecnología de captación solar como alternativa a los sistemas tradicionales urbanos, favoreciendo la reducción de emisiones y del consumo eléctrico.

Evacuación de aguas: el sistema de depuración de aguas residuales vigente se realiza mediante sistemas individuales de oxidación total. Con esta modificación se busca dar una respuesta colectiva a dicha evacuación implantando una red de saneamiento que de servicio a la totalidad del ámbito. Respecto a la evacuación de aguas pluviales se plantea la conducción y reconfiguración de las escorrentías en los puntos más conflictivos.

Adicionalmente, se considera la necesidad de revisar las ordenanzas en lo relativo a construcciones auxiliares para conseguir mayor flexibilidad en su configuración. Así como la necesidad de conseguir una mayor permeabilidad del suelo incluido en el Área de Reparto.

4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La necesidad y oportunidad de la modificación deriva directamente de la problemática descrita que habría que solucionar de forma previa a completar la urbanización pendiente del ámbito.

Para poder conectar el alcantarillado del ámbito a la depuradora existente (o en su caso, a la futura) es necesario solucionar los problemas enunciados en el apartado anterior, lo que hace necesario proceder a la modificación de la ordenación urbanística del AR/UE 2.

5.- OBJETIVOS

Los objetivos de la modificación son:

El objetivo general es adecuar la ordenación y calificación urbanística del ámbito a los criterios de la ocupación racional del suelo del TRLOTP.

Específicamente en la accesibilidad y movilidad sostenible de la red viaria, la perspectiva de género en el urbanismo, la integración del paisaje de los bordes urbanos y facilitar la ejecución de las infraestructuras urbanísticas.

6.- ALTERNATIVAS

Para cada situación planteada a resolver podemos considerar alternativas posibles.

En la red viaria ampliar su conectividad eliminando calles en "cul de sac", disponiendo de recorridos alternativos. Eliminar obstáculos que dificulten la visión completa del espacio público y los "rincones" en la red viaria.

Implantar infraestructuras sostenibles que precisen de una menor intervención en el suelo y subsuelo y su sellado.

Minimizar el trazado de las infraestructuras lineales mediante un correcto diseño de la red viaria.

Diseñar una ordenación y diseño urbano adecuado del borde urbano sin consolidar, preferentemente mediante suelos dotacionales públicos, considerando que coincide en parte con el límite de término municipal y linda con un barranco y orografía a la que habría que adecuarse para mantener en lo posible el estado natural del suelo.

Olocau, diciembre de 2023