

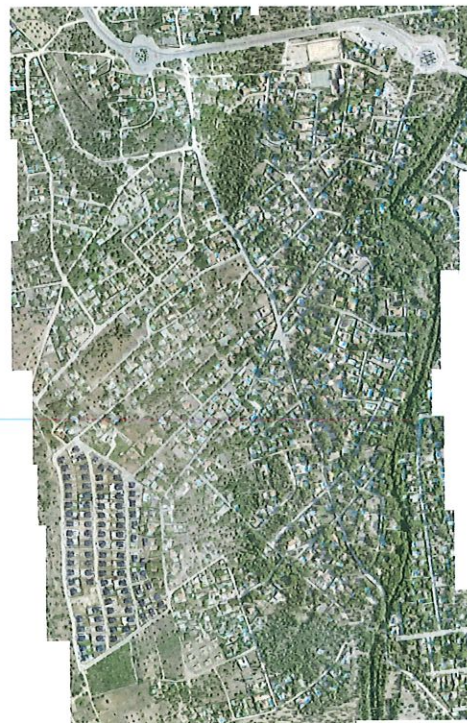
DILIGENCIA: ESTE DOCUMENTO INCLUYE O RECOGE LA
SUBSANACIÓN DE ERRORES A QUE SE REFIERE EL ACUERDO
ADOPTADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, EN PERIODE
DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2015.

OLOCAU, A 11 DE FEBRERO DE 2016
EL SECRETARIO



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

19 FEB. 2016



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
19 FEB. 2016

TEXTO REFUNDIDO DE LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 DEL Plan General de Olocau

incluye subsanación de errores

Promotor: Ayuntamiento de Olocau

Redactor: Jaime Àngel Dolz Llorens



Servei Territorial d'Urbanisme
19 FEB. 2016

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2

El ámbito de la presente modificación se especifica en los planos correspondientes que contiene el presente documento, y abarca el ámbito de todo el Sector "La Pedralvilla" grafiado en el *Plano Nº 7 "Ordenación Estructural. Red Primaria. La Pedralvilla"* del Plan General de Ordenación Urbana de Olocau.

La presente modificación también afecta al Capítulo 7 del Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General de Olocau, abarcando las modificaciones que se describen en esta memoria.

ANTECEDENTES

El municipio de Olocau está actualmente regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de adaptación a la LRAU, documento que tuvo su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valencia el día 26 de Septiembre de 2.003 y publicado en el D.O.G.V. en fecha 6 de Abril de 2.004.

Con posterioridad a esta aprobación y para el Área de Reparto 3 de la Zona de Ordenación Urbanística F: Suelo Urbano "La Pedralvilla", la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 17 de Julio de 2.013, aprobó definitivamente el Plan Especial de Reserva de Suelo Dotacional para la Instalación de depuradora de la Unidad de Ejecución nº3 de la Urbanización "La Pedralvilla", aprobación que se publico en el D.O.C.V. en fecha 15 de Octubre de 2.013.

OBJETO

El objeto del presente documento es la modificación del Plano 18.1 y 18.2, las Fichas de Gestión – Aéreas de Reparto números 2, 3, 4 y 5 y las Fichas de Gestión – Unidades de Ejecución números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17 del Plan general de Ordenación Urbana.

También, el objeto del presente documento es la modificación del artículo Séptimo del Capítulo 7 del título IV de las Normas Urbanísticas del Plan general de Olocau.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

La presente modificación es de carácter puntual y accesorio en razón de su entidad y en ningún caso afecta a elementos básicos de planeamiento, ni al modelo territorial previsto, ni a los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que la Zona de Ordenación Urbanística F: La Pedralvilla, con carácter residencial, fue promovida por el Ayuntamiento mediante un Plan Parcial, con aprobación definitiva el 13 de Abril de 1973 (documento derogado y su ordenación pomenorizada se recoge en el actual Plan General de Ordenación Urbana).

En segundo lugar, la Zona de Ordenación Urbanística F es un sector de Suelo Urbano. Según la memoria informativa del PG de Olocau, determinaciones recogidas del Plan Parcial "La Pedralvilla" (A.D. 13.04.73) la superficie ordenada se distribuye así:

viales	240.240	.....	15,61%
zonas verdes	159.890	.....	10,39%
parcelas privadas	1.139.183	.....	74,10%

Con la aprobación el 26/10/2003 de el PG de Olcoau se produce una reducción de suelo urbano, pasando a ser clasificado como no urbanizable, una amplia zona en la que no se ha desarrollado ningún servicio ni siquiera está iniciada la urbanización. De esta forma se consigue además que la proporción de superficie de terreno dotacional público aumente respecto a la situación anterior. Por lo tanto según los redactores del PG de Olcoau la superficie de las Zonas verdes es de 159.890 m2 y la del sector 1.319.722 m2.



Jaizde3

19 FEB. 2016

Diciembre 2015

En tercer lugar, en desarrollo del Plan General, según la Memoria Justificativa del PG en el Suelo Urbano se actuará mediante Actuaciones Aisladas excepto en las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución *delimitadas en las que se gestionará como una Actuación Integrada a los efectos de cesión de suelo y ejecución de la urbanización donde se haya delimitado Área de Reparto; y donde se haya delimitado únicamente Unidad de Ejecución, por estar obtenidos los suelos dotacionales, se actuará como una Actuación integrada a los efectos de ejecución de la urbanización de forma integrada.*

En cuarto lugar, el Plan General en este Sector de Suelo Urbano, delimita cuatro "Áreas de Reparto" y doce "Unidades de Ejecución", al objeto de completar como Actuación Integrada mediante Gestión Indirecta la urbanización que falta y obtener el suelo dotacional público, tal y como se transcribe a continuación de la Memoria Justificativa del PG:

Unidades de Ejecución: Se delimitan Unidades de Ejecución en las zonas en que los viales están abiertos al uso y destino públicos pero falta completar la urbanización. Para posibilitar su urbanización de forma integrada, se delimita la Unidad de Ejecución a solos efectos de completar la urbanización, manteniendo el sistema de gestión mediante Actuaciones Aisladas para la obtención, en su caso, de aquellos suelos dotacionales viarios que faltaran. En estos ámbitos se redactarán Programas de Actuación Integrada al efecto de urbanizar de forma integrada y equidistribuir las cargas de urbanización. Si en el proceso de redacción de los Programas se detectaran suelos dotacionales por ceder se operara del siguiente modo. Si se tratara de Actuaciones Aisladas no gestionadas se redactara para ellas Proyecto de Reparcelación de Actuación Aislada, tantos proyectos como actuaciones aisladas se detecten. Si se trata de suelos dotacionales que no se pueden adscribir a ninguna actuación aislada se les considerara suelos dotacionales con una edificabilidad de 0,38 m2/m2 (este dato se ha calculado atendiendo al promedio global del suelo urbano "La Pedralvilla"). Se obtendrán mediante compensación en metálico y constituirán una carga de urbanización, de la Unidad de Ejecución.

Áreas de Reparto: Las Áreas de Reparto se han delimitado en zonas limítrofes por el Sur de Pedralvilla donde no están abiertos al uso público los viales previstos en la ordenación ni se ha realizado por tanto la urbanización. Se delimitan Áreas de Reparto con una Unidad de Ejecución cada Área al objeto de que se produzca la cesión de los suelos dotacionales previstos por el planeamiento y se ejecute la urbanización de forma integrada.

En quinto lugar, y tras un análisis de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución gestionadas y una inspección visual de las obras de urbanización ejecutadas, se concluye que desde el año 2004, fecha de la de aprobación definitiva del Plan General vigente, de las cuatro Áreas de Reparto y las quince Unidades de Ejecución, solo se ha gestionado, desarrollado y ejecutado las obras de urbanización en el Área de Reparto Nº3 (área que, según la ordenación pomenorizada, no contenía ninguna reserva de suelo dotacional destinado a zonas verdes ni equipamiento).

En sexto lugar, se han detectado diversos errores materiales en la documentación gráfica y escrita del Plan General vigente, que se relacionan a continuación:

Plano 18.2. "Ordenación Estructural. Unidades de Ejecución. Urbanización La Pedralvilla"

- Existe una diferencia de escala entre el Plano Nº18.2 y el Plano Nº 7 "Ordenación Estructural. Red Primaria. La Pedralvilla" y en consecuencia, un error de medición en las superficies, tanto las totales del sector como las de cada una de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución, y la del suelo con destino dotacional.
- La Zona Verde Nº9 y parte de la Zona Verde Nº8, así como el equipamiento comercial, no se encuentran incluidas en ninguna Área de Reparto y/o Unidad de Ejecución.
- Las Unidad de Ejecución Nº11, Nº12, Nº13, Nº15 y Nº17 incluyen zonas verdes, suelo dotacional en la actualidad no obtenido por la administración.

En séptimo lugar, las Fichas de Gestión del PG de Olocau proponían para estas Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución de este Sector de Suelo Urbano como modalidad de Gestión, la Indirecta exclusivamente.

En octavo lugar, el Sector de Suelo Urbano: La Pedralvilla no dispone de Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales, a excepción hecha del Área de Reparto n3 de este sector ya comentada.

Según las DEUT, apartado 2.1 de la Memoria justificativa del PG, *en los suelos urbanos que carezcan de red de alcantarillado se permitirá la depuración de aguas residuales mediante un sistema individual de oxidación total y deberá ejecutarse en un plazo de cinco años un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales.*

19 FEB. 2016

Diciembre 2015

Por tanto, la tramitación del presente expediente pretende, por una parte, subsanar errores materiales que se han detectado en la documentación del actual Plan General, así como también, ajustar la ordenación pormenorizada prevista a la realidad construida y, con la finalidad de ejecutar las obras de urbanización pendientes, facilitar la Gestión, por parte del Ayuntamiento, de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento vigente.

En primer lugar, según el plano de información Inf.01 de la presente Modificación Nº 2 del PG de Olocau, la superficie ordenada de este Sector de Suelo Urbano realmente se distribuye así:

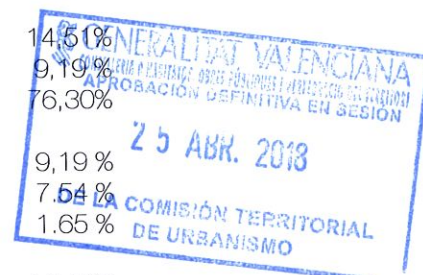
viales	191.538	.....
zonas verdes	121.348	.....
parcelas privadas	1.006.836	.....

La superficie ordenada de suelo dotacional se distribuye de la siguiente forma:

zonas verdes	121.348	.....
ZV	99.586	.....
Eq privado	21.762	.....

Esta distribución de la superficie ordenada se mantiene en la presente modificación:

viales	191.538	.....	14,51%
zonas verdes	121.348	.....	9,19%
parcelas privadas	1.006.836	.....	76,30%



En segundo lugar, el reparto de cargas, a efectos de la cesión de suelos dotacionales –Zonas Verdes y Equipamientos–, prevista por el planeamiento general vigente en el plano 18.2 de delimitación de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución es desproporcionado. Mientras en algunos ámbitos de gestión no se incluye la cesión de ningún suelo dotacional en otras, la superficie de estos suelos, representa el 25% del ámbito:

Dado que el grado de consolidación de estos ámbitos de gestión del Sector de Suelo Urbano "La Pedralvilla" es superior al 75%, estos suelos dotacionales sólo se podrán obtener mediante compensación en metálico y constituirán una carga de Urbanización de la Unidad o Área de Reparto.

	AR / UE		DOTACIONAL NO VARIO	
	superficie (m2)	nombre	TOTAL	%
AR-2	85.624	ZV.10	9.885	11,55%
AR-3	102.656			
AR-4	2.985			
AR-5	22.670			
U.E.6	44.682			
U.E.7	4.460			
U.E.8	37.409	ZV.8-8	1.823	4,87%
U.E.9	83.912	ZV.11 EQ comercial	8.553	10,19%
U.E.10	2.273			
U.E.11	47.878	ZV.6-11	1.425	2,98%
U.E.12	43.416	ZV.7	3.570	8,22%
U.E.13	134.822	ZV.6-13 ZV.4 ZV.1 ZV.2-13	33.736	25,02%
U.E.14	47.025			
U.E.15	74.961	ZV.2-15 ZV.6-15	16.243	21,67%
U.E.16	36.794	ZV.3-16	5.187	14,10%
U.E.17	14.154	ZV.3-17	3.072	21,71%
NO incluidas UE o AR	534.001	ZV.8 ZV.9 EQ comercial EQ deport privado	37.853	7,09%
TOTALES	1.319.722		121.348	9,19%

AREA DE REPARTO Nº 4 – SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 – SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"

IDENTIFICACION:

UBICACIÓN: Suelo Urbano "La Pedralvilla".
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Zona de Ordenación Urbanística F
DELIMITACIÓN ÁMBITO: Plano nº 18.2
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Si – Plano nº 18.1

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

19 FEB. 2016

FICHA DE GESTIÓN:

FICHA DE GESTION			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	SUPERFICIE AREA REPARTO	EDIFICABILIDAD
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del Area de Reparto.	0,51	2.496 m2	1.273 m2 de techo
MODALIDAD	CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN :		
Indirecta	Toda unidad de ejecución deberá quedar conectada por su viario, en al menos dos puntos con el viario ya urbanizado colindante a la unidad de ejecución.		
CONDICIONES			
A/ DE DESARROLLO			
• Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en áreas colindantes a la Unidad de Ejecución. • Deberá quedar conectada a la red viaria urbanizada de "La Pedralvilla".			
B/ DE GESTION			
Actuación Integrada. Aprovechamiento subjetivo 100%.			

DOCUMENTOS DE DESARROLLO:

- Programa de Actuación Integrada
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Reparcelación



AREA DE REPARTO Nº 5 – SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 5 – SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

19 FEB. 2016

IDENTIFICACIÓN:

UBICACIÓN: Suelo Urbano "La Pedralvilla".
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: Zona de Ordenación Urbanística F
DELIMITACIÓN ÁMBITO: Plano nº 18.2
ORDENACIÓN PORMENORIZADA: Si – Plano nº 18.1

FICHA DE GESTIÓN:

FICHA DE GESTION			
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	SUPERFICIE AREA REPARTO	EDIFICABILIDAD
Una única unidad de ejecución, que comprende la totalidad del Area de Reparto.	0,43	18.853 m2	8.195 m2 de techo
MODALIDAD	CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN :		
Indirecta	Toda unidad de ejecución deberá quedar conectada por su viario, en al menos dos puntos con el viario ya urbanizado colindante a la unidad de ejecución.		
CONDICIONES			
A/ DE DESARROLLO			
• Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en áreas colindantes a la Unidad de Ejecución. • Deberá quedar conectada a la red viaria urbanizada de "La Pedralvilla".			
B/ DE GESTION			
Actuación Integrada. Aprovechamiento subjetivo 100%.			

DOCUMENTOS DE DESARROLLO:

- Programa de Actuación Integrada
- Proyecto de Urbanización
- Proyecto de Reparcelación



25 ABR. 2018

Realizado un estudio sobre 200 parcelas del Sector de Suelo Urbano "La Pedravilla" el 8,1 % de las parcelas no cumplen con la condición de parcela mínima de 800 m². La densidad es de 10 viv/ha, siendo la superficie media de las parcelas estudiadas de 996 m², segregadas en parcelas de 800 m².

Con la nueva redacción del artículo Sexto de la presente Modificación Puntual nº2 del PG de Olocau sólo el 0.74 % de las parcelas no cumplen la condición de parcela mínima de 500 m². La densidad será de 16 viv/ha, siendo la superficie media de las parcelas estudiadas de 608 m², segregadas en parcelas mínimas de 500 m².

c) FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

La presente Memoria afecta a las siguientes Fichas de Gestión del Sector de Suelo urbano "La Pedravilla" del Plan general de Ordenación Urbana:

Áreas de Reparto números 2, 3, 4 y 5

Unidades de Ejecución números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

19 FEB. 2016

d) PLANOS

La presente modificación afecta a los siguientes Planos:

Nº 18.1: "Ordenación Pormenorizada. Suelo Urbano. Urbanización La Pedravilla"

Nº 18.2: "Ordenación Estructural. Unidades de Ejecución. Urbanización La Pedravilla"

La documentación modificada se contiene en el presente proyecto, sin perjuicio de su descripción pormenorizada.

PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN:

La presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana vigentes en Olocau se tramita al amparo de lo dispuesto en:

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y posteriores modificaciones.
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por lo que se aprueba el Reglamento de Ordenación Y Gestión Territorial y Urbanística
- Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

conforme a lo establecido en el art. 83 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), por remisión del art. 94.1 LUV, y la documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el art. 64 de la LUV.

ORGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA:

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento, que sean de competencia autonómica, en municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 6.1 y 8.1 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Comunidad Valenciana.

TRAMITACIÓN Y PUBLICACIÓN

De conformidad a lo establecido en el art. 83 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), por remisión del art. 94.1 LUV este proyecto de modificación puntual número 2 del Plan General de adaptación a la LRAU de Olocau se ha de someter a los mismos trámites de aprobación que los Planes Generales, requiriendo por tanto, aprobación inicial, exposición pública durante un mes, aprobación provisional por el Ayuntamiento, resolviendo las alegaciones, si las hubiere, y aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Según lo establecido en el artículo 223 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, las modificaciones de los Planes se llevará a cabo según el procedimiento establecido para cada tipo de Plan, sin necesidad de reiterar aquellas actuaciones propias de la

exposición al público de los Programas, y ello sin perjuicio de que quien tenga adjudicada la gestión indirecta pueda tramitar por sus propios medios la publicación y la notificación de esa exposición al público.

Según lo establecido en el artículo 223 del Decreto 67/2006, las modificaciones de planes generales referidas únicamente a elementos de ordenación pormenorizada se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales.

Según lo establecido en el artículo 90 de la Ley urbanística Valenciana cuando los planes parciales no sean promovidos con motivo de un programa de actuación integrada se someterán a información pública por el plazo de un mes en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la presente ley para los planes generales

Valencia, Diciembre de 2.015
Jaime Angel Dolz Llorens
ARQUITECTO MUNICIPAL DE OLOCAU



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

19 FEB. 2016