

Expediente 20160019-CA
OLOCAU
MODIFICACIÓN NÚM. 3 DEL PLAN GENERAL
Acuerdo

En relación con la Modificación núm. 3 del Plan General de Olocau, remitido por el Ayuntamiento de Olocau, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 30 de marzo de 2015, se acordó someter a información pública la modificación núm. 3 del Plan General de Olocau, mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana núm. 7631, de 7 de octubre de 2015, sin que conste en el expediente el anuncio en el diario no oficial de amplia difusión.

Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 22 de julio de 2016, se aprueba provisionalmente la modificación indicada, remitiendo el expediente al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el día 20 de noviembre de 2016, para su aprobación definitiva.

En fechas 20 de enero de 2016 y 13 de abril de 2016, se recibe documentación complementaria remitida por el Ayuntamiento al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia.

En fecha 30 de septiembre de 2016, se recibe acuerdo plenario de 22 de julio de 2016 de aprobación provisional de la citada modificación, junto con la subsanación en materia de cultura; y el día 13 de febrero de 2017 se recibe la subsanación de la memoria justificativa del estudio acústico requerida.

SEGUNDO. El Proyecto consta de memoria justificativa, memoria informativa, planos de información, planos de ordenación, fichas de planeamiento y gestión, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y gestión; Estudio de integración paisajística; Plan de participación pública; Memoria de sostenibilidad económica; Informe de viabilidad económica; Anexo a la memoria justificativa, del patrimonio cultural valenciano; Anexo de innecesariedad del estudio acústico.

TERCERO. La modificación tiene por objeto el cambio de clasificación del sector 2 "Horta de Baix", Zona de ordenación Urbanística A, del casco urbano de Olocau, de 43.646 m², lindante con el suelo urbano, con una densidad de 70 viv/ha. Es un sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada definida en el Plan General de Olocau, situado dentro del ámbito de protección del Parque Natural de la Sierra Calderona. El ámbito abarca el área de reparto del sector 2 y tiene adscrito un elemento estructural, equipamiento escolar de 2.284 m², cuyo desarrollo está previsto ejecutar a través de dos unidades de ejecución, estando el equipamiento escolar adscrito en su totalidad a la unidad de ejecución 1.

Esta modificación implica la reordenación del borde sur del casco urbano del municipio, replanteándose, transcurridos 12 años desde la aprobación del Plan General, la ordenación estructural que para el ámbito de la modificación proponía el Plan General.

Los objetivos fundamentales de la Modificación son:

1. Reducir el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix", minimizando el crecimiento urbano a las necesidades económicas y sociales propias de un municipio agrario y de escasa motorización, apostando por el desarrollo sostenible y protegiendo los valores medioambientales. Se propone la reducción a una superficie de 13.035,58 m², con una

densidad residencial media de 47,56 viv/ha, un índice de edificabilidad bruta de 0,817 m²t/m²s, con una tipología de edificación plurifamiliar y un máximo de 155 habitantes.

2. El cambio de clasificación de la parcela de suelo urbanizable destinada a equipamiento escolar de la red primaria, situada en la calle Prolongación de San José n.º 10, con referencia catastral 1880723YJ1918D, conservando sus circunstancias urbanísticas estructurales, con la condición jurídica de solar y en situación básica de suelo urbanizado, que pasa a considerarse suelo urbano, y que fue adquirida previamente por el Ayuntamiento, según se indica en el proyecto.

3. Inicialmente, se proponía definir una nueva unidad de ejecución en suelo urbano, la UE 18, con área de reparto uniparcelaria, con un sistema de gestión por actuación aislada. Esta incluye parte de terrenos urbanizables del sector 2 y suelo urbano.

Al tratarse de un municipio de escaso crecimiento urbanístico, el sector se divide en cuatro zonas, atendiendo a los distintos grados de urbanización preexistente, delimitándose dos unidades de ejecución que se desarrollarán mediante dos actuaciones integradas con un total de 10.121,58 m², en las zonas que se presenta el menor grado de urbanización, y dos actuaciones aisladas, con un total de 2.914 m², cuyo principal objetivo es ejecutar la circulación viaria.

El sector se encuentra dentro de la zona de policía del barranco de Gátova y está afectado por peligrosidad geomorfológica según el PATRICOVA.

La modificación afecta tanto a un Lugar de Interés Comunitario (LIC) como a una Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA), todo ello dentro del Parque Natural de la Sierra Calderona. Por lo que esta modificación, al reducir el ámbito clasificado inicialmente como suelo urbanizable, garantizará la conservación, en un estado favorable, de determinados tipos de hábitats y especies en sus áreas de distribución natural, por medio de zonas especiales para su protección y conservación, aumentando la superficie del terreno forestal estratégico.

En el cuadro siguiente se resumen los principales parámetros urbanísticos que se modifican respecto al planeamiento propuesto:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 2003	PROPUESTA Modificación Puntual n.º 3
Área de reparto:		
Superficie del Sector 2 "Horta de Baix" (SUR)	43.646 m ²	13.035,58 m ²
Red primaria adscrita (SUR)	2.284 m ²	0 m ²
Red primaria inscrita	viario	no se contempla nada
IEB	0,965 m ² t/m ² s	0,817 m ² t/m ² s
Densidad (VIV/HA)	70 viv/ha	47,56 viv/ha
N.º viviendas máximo	295 viviendas	155 viviendas
Área de reparto y Aprovechamiento tipo	0,92	Área de reparto = sector
Alturas	3	3
Tipología edificatoria	EDA (plurifamiliar)	EDA (plurifamiliar)
Gestión	Dos unidades de ejecución	Dos unidades de ejecución y dos actuaciones aisladas
Ordenación pormenorizada	Con ordenación pormenorizada	Sin ordenación pormenorizada

CUARTO. La **Comisión de Evaluación Ambiental**, en sesión celebrada el 27 de febrero de 2015, adoptó acuerdo de: *"Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de la modificación puntual n.º 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Olocau (Valencia) por considerar que no tiene significativos en el medio ambiente"*. Este acuerdo fue publicado en el DOGV número 7500, de fecha 8 de abril de 2015.

QUINTO. Durante la tramitación autonómica se han solicitado los siguientes informes:

- Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial. (solicitado por el Ayuntamiento el 22.12.2014).
- Servicio Territorial de Cultura (05.05.2016) y (03.02.17).
- Servicio Territorial de Medio Ambiente (05.05.2016).
- Servicio Territorial de Agricultura (05.05.2016).
- Confederación Hidrográfica del Júcar (05.05.2016).
- Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial (05.05.2016).
- Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (09.05.2016).
- Servicio de Ordenación del Territorio (09.05.2016).
- Servicio de Planificación. Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad (11.05.2016).

Con relación a los informes sectoriales solicitados, se indica lo siguiente:

- La **Confederación Hidrográfica del Júcar** emite informe favorable, de fecha 16 de mayo de 2016, donde se indica lo siguiente:

“Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas, esta Confederación Hidrográfica informa favorablemente la modificación puntual n.º 3 del Plan General de Olocau (Valencia), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se pueden establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo.”

- El **Servicio de Ordenación del Territorio** emite informe favorable, de fecha 23 de mayo de 2016, en el que se indica lo siguiente:

“..., la modificación n.º 3 del Plan General de Olocau (Valencia) no se encuentra afectada por el riesgo de inundación y es compatible con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre prevención de riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana.”

- El **Servicio de Infraestructuras, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deportes**, emite informe favorable en fecha 27 de mayo de 2016.
- El **Servicio de Planificación de Obras Públicas** emite informe favorable, de fecha 14 de junio de 2016, desde el punto de vista de planificación viaria.
- El **Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje** emite informe favorable, de fecha 7 de septiembre de 2016.
- El **Servicio Territorial de Medio Ambiente** emite informe favorable en materia forestal, de fecha 25 de mayo de 2016, y en materia de vías pecuarias, de fecha 12 de mayo de 2016.

La Sección de Calidad Ambiental, a fecha 9 de mayo de 2017, emite informe con el siguiente contenido:

“Por tanto, y de acuerdo con la memoria justificativa aportada por el Ayuntamiento, la modificación planteada afecta sólo a la ordenación estructural, siendo los efectos previstos favorables en lo que respecta a la contaminación acústica, por lo que no requiere revisar la zonificación acústica del municipio ni procede la emisión de informe en materia de contaminación acústica.”

- La **Dirección General de Cultura y Patrimonio** emite informe favorable, de fecha 10 de enero de 2018.
- La **Dirección Territorial de Valencia**, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, emite informe favorable, en materia de **agricultura**, de fecha 3 de abril de 2019.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de 29 de septiembre de 2017, acordó SUSPENDER la Modificación núm. 3 del Plan General de Olocau, hasta la subsanación de las consideraciones efectuadas en el Fundamento Jurídico Segundo. En el fundamento de derecho segundo del presente documento, se analiza el cumplimiento de las observaciones indicadas en dicho apartado.

SÉPTIMO. En fecha 25 de abril de 2018, el Ayuntamiento de Olocau remite al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia documentación corregida de la Modificación y copia completa del expediente administrativo municipal.

Se justifica que se ha subsanado la falta de publicación de anuncio de información pública en un diario no oficial, mediante la publicación de un anuncio de nueva información pública, en el diario “Levante”, de fecha 26 de octubre de 2017. Como resultado de este trámite, se presentan dos alegaciones, que son desestimadas por el Pleno municipal. La aprobación provisional se realiza mediante acuerdo plenario municipal de fecha 6 de marzo de 2018.

OCTAVO. Olocau cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 de septiembre de 2003 y publicado en el DOGV de fecha 6 de abril de 2004. Tiene aprobadas las Modificaciones núm. 1 y 2, y en tramitación la Modificación núm. 4.

NOVENO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 3 de abril de 2019, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se ha tramitado con sujeción a lo previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), artículos 48.c), 50, 51 y 57. Se obtuvo informe ambiental y territorial estratégico favorable, y con posterioridad se sometió el expediente a consultas e información pública, mediante acuerdo plenario 30 de marzo de 2015, aprobándose provisionalmente mediante acuerdo del pleno celebrado el 22 de julio de 2016. Más adelante, se sometió a un nuevo periodo de información pública la documentación modificada y se aprobó provisionalmente por el pleno municipal en sesión de 6 de marzo de 2018. Por tanto, la tramitación ha sido correcta, de conformidad con el art. 63.1, en relación con el art. 57, de la LOTUP.

SEGUNDO. En relación con las observaciones indicadas en el fundamento jurídico segundo del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de septiembre de 2017, se analiza a continuación si en la nueva documentación aprobada por el Ayuntamiento se han subsanado o no.

- Se realiza un análisis de la densidad de viviendas en la zona de ordenación urbanística A “Casco Urbano”, que es en la que está incluido el nuevo sector. Se obtiene una densidad media en dicha zona de 42 viv/ha. Y la densidad de viviendas que se propone en el Sector 2 es de 47,56 viv/ha. En consecuencia, queda justificada la densidad de viviendas propuesta, por cuanto se pretende mantener la densidad de la zona en la que se incluye el sector, en lugar de las 70 viv/ha de la ordenación vigente, que dan lugar a tipologías edificatorias muy diferentes.
- En relación con la viabilidad económica de la actuación, se ha elaborado un nuevo documento del informe de viabilidad económica, formalizado como texto refundido de enero de 2018. En este documento, en síntesis, se justifican las cuestiones que se indican a continuación. Se estiman el coste de producción del producto inmobiliario y su valor en venta; se estima el beneficio para la propiedad del suelo y el valor residual del suelo; y, finalmente, se determina que el valor residual del suelo

es notablemente superior al umbral mínimo de rentabilidad. Con todo ello, se demuestra la viabilidad económica del nuevo Sector 2 propuesto.

- Se ha aportado copia completa del expediente administrativo municipal y se ha justificado el cumplimiento de la publicación de la información pública en prensa escrita de gran difusión.
- Se justifica que no existe en el municipio otra área de reparto de uso residencial con una densidad media (entre 35 viv/ha y 60 viv/ha), como la que corresponde al Sector 2. En consecuencia, no procede la comparación entre aprovechamientos tipo que se establece en el art. 75.1 de la LOTUP. Se ha eliminado la unidad de ejecución UE 18, por lo que ya no procede cumplimentar las justificaciones relacionadas con dicha actuación.
- Se calcula el Estándar Dotacional Global de la ordenación vigente y de la ordenación modificada, obteniendo, respectivamente, los valores de 0,702852 m²s/m²t y 0,81163283 m²s/m²t, por lo que queda justificado el cumplimiento del art. 63.3, en relación con el apartado III.8.2 del Anexo IV, de la LOTUP.
- La ficha de gestión del sector 2 se ha adaptado al Anexo V de la LOTUP.
- Se establece un porcentaje del 31,33 % de viviendas de protección pública, que se traducen en una edificabilidad de tal uso de 3.335,95 m²t.
- Se aclara que el régimen urbanístico de los terrenos que se desclasifican es el establecido en el Capítulo 6 "Normas específicas del suelo no urbanizable de especial protección ecológica y paisajística, predomios forestal y regeneración", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Olocau. Y este régimen remite al PORN de la Sierra Calderona.
- Respecto a las zonas verdes, y en primer lugar respecto a la red primaria, se justifica que en la ordenación vigente del Sector 2 no hay ninguna zona verde calificada de red primaria; como, además, con la Modificación núm. 3 se reduce la población del Sector 2, no hay que prever nuevas reservas de parque público de la red primaria. Y, respecto al estándar global de zonas verdes, se justifica que el estándar resultante en el municipio, tras la Modificación núm. 3, es de 16,92 m²/hab, que supera el mínimo de 10 m²/hab exigido en el art. 24.3 de la LOTUP.

En el documento se indica que la zona verde calificada en la calle Trinquete núm. 17 mantiene su calificación como zona verde, por lo que la modificación no conlleva una modificación de zonas verdes.

A la vista de todo ello, se consideran subsanadas las deficiencias indicadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 29 de septiembre de 2017.

TERCERO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la directora general de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, es el órgano competente para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento que sean de competencia autonómica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la LOTUP, en relación los artículos 5.1, y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2019, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación núm. 3 del Plan General de Olocau.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA