

TEXTO REFUNDIDO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLOCAU

DESCLASIFICACIÓN DEL SECTOR 2 "HORTA DE BAIX"

Enero 2018

ÍNDICE

- 1/ INTRODUCCIÓN.
- 2/ ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU
 - 2.1.- SITUACIÓN
 - 2.2.- EMPLAZAMIENTO Y LINDES
 - 2.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR
 - 2.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO
 - 2.5.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD
- 3/ OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 4/ CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3
- 5/ AFECCIONES ESTRUCTURALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3.
- 6/ DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL A LOS QUE AFECTA LA PRESENTE MODIFICACIÓN.
- 7/ MARCO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 8/ TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 SEGÚN EL TÍTULO III DEL LIBRO I DE LA LOTUP
- 9/ JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU
 - 9.1.- PREVISIÓN DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN PERMANENTE DEL CASCO URBANO DE OLOCAU
 - 9.2.- MOTIVACIÓN DE LA DISMINUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DESDE LA VISIÓN CONJUNTA DEL TÉRMINO MUNICIPAL
 - 9.3.- DESARROLLO SOSTENIBLE. PONDERACIÓN DE LOS VALORES DEL SUELO RURAL.
 - 9.4.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PG DE OLOCAU.
 - 9.5.- RESUMEN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3.
- 10/ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA PARA EL ÁREA DE REPARTO DEL SECTOR 2 DE SUELO URBANIZABLE "HORTA DE BAIX".
 - 10.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA PARA EL ÁREA DE REPARTO
 - 10.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA PARA LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES AFECTADOS.
 - 10.3.- RESUMEN GRÁFICO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
- 11/ EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN
 - 11.1. CRITERIOS DE ELECCIÓN ENTRE LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS O INTEGRADAS.
 - 11.2 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER RURAL DEL NÚCLEO URBANO TRADICIONAL DE OLOCAU: EL CASCO URBANO.
 - 11.3 JUSTIFICACIÓN DEL ANEXO IV DE LA LOTUP: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 - 11.4 VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VPP
- 12/ PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL CONFORME AL ARTÍCULO 6.2.C DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, Y EL ARTÍCULO 46.1 DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.
- 13/ MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO.
- 14/ INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL
- 15/ JUSTIFICACIÓN DE LA REDUCCIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS POR HECTÁREA
- 16/ RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SUELOS DESCLASIFICADOS
- 17/ JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULO 24 DE LA LOTUP. ESTANDARES GLOBALES DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS
- 18/ ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN
- 19/ CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y DEL ÁREA DE REPARTO.
- 20/ PLANOS.
- 21/ FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
- A01/ COPIA DE LA ESCRITURA DE COMPRA-VENTA DE LA PARCELA DESTINADA A SUELO DOTACIONAL PARA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO SITA EN LA CALLE SAN JOSE CONTINUACIÓN ADSCRITA ORIGINALMENTE AL SECTOR 2 DE SUELO URBANIZABLE
- A02/ COPIA DEL INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL



1/ INTRODUCCIÓN.

El presente documento constituye, en los términos expresados en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), la versión preliminar de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N3 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Olocau (en adelante PG de Olocau), cuyo plazo de Información Pública se realizó en febrero de 1997 y fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 26 de septiembre de 2003 y publicado en el DOGV en fecha 6 de abril de 2004.

Según el artículo 63 de la LOTUP, los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación y las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, que no es el caso, la red primaria y la red secundaria..

2/ ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU

El ámbito de la presente modificación se especifica en los planos correspondientes que contiene el presente documento (02. Situación. Sector de Suelo Urbanizable "Horta de Baix"), y abarca el ámbito de toda el área de Reparto del Sector de Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix" de la Zona de Ordenación Urbanística A: Casco Urbano grafiado en el Plano N° 9 "Ordenación Estructural. Áreas de Reparto. Casco urbano" del Plan General de Olocau.

Según la ficha de planeamiento y gestión del Sector de Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix" la superficie del sector es de 43.646 m² y tiene adscrito un elemento estructural de 2.248 m², el equipamiento escolar, situado al norte del casco urbano dentro de la Zona de Ordenación Urbanística C-1: Residencial extensiva del casco urbano, por lo tanto, la superficie del ámbito de la Modificación Puntual n°3 DEL Plan general de Olocau es 45.894 m². (4.1. Ficha de Planeamiento y de Gestión del Sector de suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix") (Plano 03. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN N° 3 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU)

Esta área de reparto según la Ficha de Gestión se desarrollará en dos unidades de ejecución, mediante la modalidad de gestión indirecta, estando el equipamiento escolar adscrito en su totalidad a la Unidad de Ejecución 1.

Por lo tanto, el suelo dotacional de la Red Primaria destinado a equipamiento escolar, el elemento estructural adscrito a la Unidad de Ejecución 1 del Área de Reparto del Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix", se pretendía obtener por reparcelación, no por expropiación. (Anexo 01. Ficha de Planeamiento y de Gestión del Sector de suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix". Plano 05. Ordenación Estructural. Red Primaria. Casco Urbano)

2.1- SITUACIÓN:

El ámbito objeto de la modificación es el Área de Reparto del Sector Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix" del Plan General de Olocau vigente localizado al sur del Casco Urbano del municipio, dentro del Parque Natural de la Sierra Calderona, en la Zona de Protección del Parque.

2.2- EMPLAZAMIENTO Y LINDES.

Los lindes en la actualidad del Sector 2: "Horta de Baix" del PG de Olocau, parte del ámbito de la presente Modificación Puntual del PG de Olocau, son:

1. Norte: linda con el borde (no consolidado) del casco urbano del municipio de Olocau.
2. Sur: linda con la Zona de Protección de Cauces del Barranco del Carraixet
3. Este: Linda con el Parque Natural de la Sierra Calderona: Zona de Predominio Forestal y Protección Ecológica.
4. Oeste: Linda con la Zona de Protección de Cauces del Barranco del Carraixet y el límite del Parque Natural de la Sierra Calderona.

El elemento estructural adscrito al área de reparto del sector, el equipamiento escolar, está situado en el casco urbano dentro de la Zona de Ordenación Urbanística C-1, lindando:

1. Norte: *linda con el suelo Dotacional de la red primaria, Zona Deportivo-Recreativa.*
2. Sur: *linda con el suelo Dotacional de la red primaria, Zona Deportivo-Recreativa.*
3. Este: *linda con el suelo Dotacional de la red primaria, Zona Deportivo-Recreativa.*
4. Oeste: *Linda con la calle Prolongación de San José*

2.3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR.

El ámbito de actuación se desarrolla sobre una zona limítrofe al suelo urbano del municipio de Olocau, en la provincia de Valencia, dentro del Parque Natural de la Sierra de la Calderona.

El término municipal de Olocau se encuentra situado dentro del cuadrante noroeste de la Provincia de Valencia, en la comarca del Camp de Turia, en la vertiente meridional de la Sierra Calderona

La latitud varía desde 144 m.s.n.m. en su punta Sur, hasta los 711 m.s.n.m. al Norte del término municipal. En núcleo urbano de Olocau se encuentra situado a 268 metros, siendo la altura media del término municipal la de 300 metros.

Limita por el Norte con el término municipal de Marines, por el Oeste con los términos de Marines y Liria, por el Sur con el término de Pobla de Vallbona y por el Este con el término municipal de Serra y de Gátova.

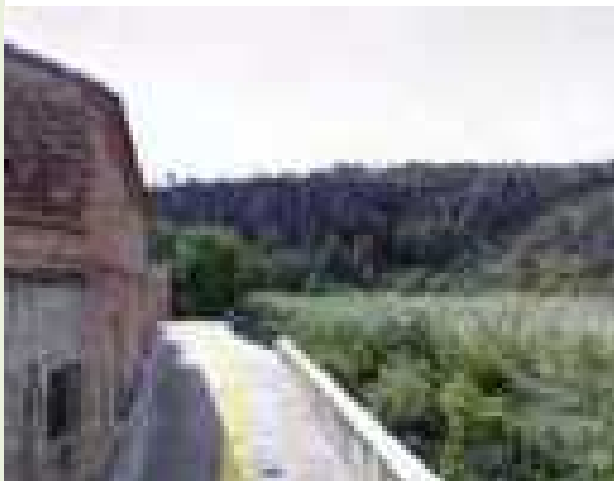
La extensión total del término municipal es de 3.754 Has., quedando incluido dentro de la Comarca del Camp de Turia, con cuyos centros urbanos principales (Liria y Bétera) se encuentra directamente comunicado mediante las carreteras de la Generalitat Valenciana, respectivamente.

El ámbito territorial de afectación ambiental del municipio de Olocau es por una parte la Sierra Calderona, en su vertiente meridional, y la depresión central de la Comunidad Valenciana, la llanura litoral valenciana, donde se concentra el área metropolitana de la ciudad de Valencia., en su vertiente noroccidental limitada por la Sierra Calderona y las Montañas de la serranía del Turia.

El ámbito concreto de la Modificación Puntual nº 3 del PG de Olocau, la del Sector 2 "Horta de Baix", se sitúa en una zona central del término municipal, al norte, en el límite del Parque Natural de la Sierra Calderona, a continuación del suelo urbano en dirección sur, con una superficie total de 45.894 m2. El ámbito ambiental concreto de afectación se caracteriza por estar rodeado por los accidentes geográficos de la vertiente meridional del Parque Natural; el barranco del Carraixet y la Penya La Sella, en el linde sur del ámbito, con una latitud de 220 m y; la Penya de Alí-Maimó, en el linde sureste, con una latitud de 426 m; y el casco urbano del municipio, en el linde norte; lo que le confiere un alto valor paisajístico.



2.4.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



Vistas desde el acceso al el Sector 2:"Horta de Baix" hacia el Barranco del Carraixet:



Vistas el Sector 2:"Horta de Baix" hacia las viviendas existentes en el borde urbano



Vistas desde el Sector 2:"Horta de Baix" hacia el Parque Natural de la Sierra Calderona



Vistas desde el Sector 2:"Horta de Baix" hacia acceso al caso urbano

2.5.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD

Los terrenos, fundamentalmente destinados a usos agrícolas, pertenecen a diferentes propietarios, públicos y privados, de dominio público o privado.



3/ OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual tiene por objetivo general el CAMBIO DE LA CLASIFICACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DEL CASCO URBANO DE OLOCAU, de la Zona de Ordenación Urbanística A, el SECTOR 2 "HORTA DE BAIX", lindante con el Suelo Urbano y dentro del ámbito de protección del Parque Natural de la Sierra Calderona; sector con ordenación pormenorizada definida en el PG de Olocau de homologación a la LRAU.

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

El Sector "Horta de Baix 2" fue clasificado como Suelo Urbanizable por el Plan General vigente, sector no existente en las anteriores NN.SS -, motivándose su clasificación, en la Memoria Justificativa del Plan General, en la necesidad de ampliar el Casco Urbano de Olocau *"porque actualmente únicamente queda suelo vacante en el casco urbano intensivo para ubicar 37 viviendas; con lo que resulta insuficiente para absorber la demanda de crecimiento de población residente en Olocau de manera permanente"*.

El sector preveía la edificación de un máximo de 295 viviendas. Esta previsión de crecimiento del casco urbano, tras los acontecimientos ocurridos en los últimos años, es necesario revisarla, teniendo en cuenta el escaso crecimiento del casco urbano, protegiendo los valores medio ambientales de este ámbito, apostando por un desarrollo sostenible, la regeneración de la ciudad existente y un crecimiento propio de un núcleo urbano tradicional en un entorno agrario y de escasa motorización.

La propiedad de la parcela del elemento estructural adscrito destinado a equipamiento escolar de la Red Primaria del Casco Urbano, con referencia catastral 1880723YJ1918D, que estaba planificado fuera cedido a la administración libre de cargas mediante la reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 del Área de Reparto de Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix", ha sido adquirido por la administración municipal, por lo que esta modificación implica también el cambio de clasificación del suelo dotacional del equipamiento escolar de URBANIZABLE a URBANO, pues se trata de una parcela con la condición jurídica de solar según el artículo 177 de la Sección I del Capítulo I del Título III del Libro II de la LOTUP, y de un suelo en situación básica de suelo urbanizado según el artículo 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (A01 Copia simple de la escritura de compra-venta)

Por lo que los objetivos fundamentales de la Modificación Puntual nº 3 de Desclasificación del Sector de Suelo Urbanizable 2 "HORTA DE BAIX" 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 medio ambientales.
2. El cambio de clasificación de la parcela destinada a equipamiento escolar situada en la calle Prolongación de San José n10, con referencia catastral 1880723YJ1918D, conservando sus circunstancias urbanísticas estructurales, pues se trata de un suelo de propiedad municipal, con la condición jurídica de solar y en situación básica de urbanizado.

POR LO TANTO, ES ESTA UNA MODIFICACIÓN QUE SÓLO AFECTA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 2 DEL CASCO URBANO "HORTA DE BAIX"



4/ CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N3

Los factores fundamentales que inciden en la conveniencia y oportunidad de la redacción de la modificación puntual son:

1. La necesidad de que el urbanismo responda a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el crecimiento urbano y apostando por la regeneración de la ciudad existente. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural o no urbanizable tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización de suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, en una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales.
2. La adquisición del suelo de reserva escolar por la Administración Local, red primaria adscrita al Sector 2, mediante escritura pública de otorgada el 7 de marzo de 2014 por el Notario Don José Ignacio Martínez Vázquez. (A01 Copia simple de la escritura de compra-venta).

En la actualidad los terrenos de este ámbito están destinados fundamentalmente al uso agrícola intensivo, frutales, y monte bajo; con escasa presencia de edificación, presentando el ámbito la estructura parcelaria y las edificaciones propias de estos suelos.



5/ AFECCIONES ESTRUCTURALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3

La Modificación Puntual n° 3 del PG de Olocau, de desclasificación del Sector de suelo urbanizable 2 "Horta de baix" afecta a los siguientes elementos estructurales de la red primaria del casco urbano dentro del ámbito del Área de Reparto del Sector de suelo urbanizable 2 "Horta de Baix":

1. Elemento estructural adscrito suelo dotacional destinado a equipamiento escolar situado en la calle San José Prolongación n10,
2. Vial de la Red Viaria Primaria, tramo de la calle Les Eres situado entre las calles San Diego y De la Fuente, elemento inscrito en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable 2, vial ejecutado con cargo a los presupuestos municipales,
3. Vial de la Red Viaria Primaria, tramo de la calle San Félix inscrito en el ámbito del sector.

Además la presente modificación afecta al siguiente elemento de la red secundaria del casco urbano, es decir, de la Zona de Ordenación Urbanística A:

4. Zona Verde pública de la calle Trinquete n17, con una superficie de 326 m2.



6/ DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL A LOS QUE AFECTA LA PRESENTE MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

4.1 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA DE BAIX".

4.2. PLANOS:

4.2.1. PLANO 02. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CALIFICACIÓN. SUELO URBANIZABLE.

4.2.2. PLANO 04. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. CLASIFICACIÓN SUELO. CASCO URBANO.

4.2.3. PLANO 09. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ÁREAS DE REPARTO. CASCO URBANO.

4.2.4. PLANO 11. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. CU.



4.1 FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA DE BAIX".

FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	Número 2 “Horta baix”	sí
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
43.646 m2	42.118 m2 de techo.	0.965 m2/m2
DENSIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA
70 viv/ha.	295	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Permitidos : Administrativos Escolar Religioso, cultural, social Comercial	Almacenes, talleres artesanales y pequeñas industrias con las limitaciones impuestas por las NN.SS.	Los restantes.
NORMAS URBANÍSTICAS		
Se regulará expresamente en las Normas Urbanísticas a redactar en el Plan Parcial condiciones de vertido a la red de alcantarillado y de prevención de la contaminación acústica, cumpliendo los criterios establecidos en los modelos de ordenanza elaborados para estos aspectos por la Entitat de Sanejament y por la Conselleria de Medio Ambiente y lo establecido en la Ley de Contaminación Acústica.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
Plurifamiliar entre medianeras, permitiendo retranqueos.		
FICHA DE GESTION		
UNIDAD DE EJECUCIÓN	APROVECHAMIENTO TIPO	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADSCRITOS
Dos unidades de ejecución	0.92 A.Tipo U.E 1: 0, 94 A.Tipo U.E. 2: 0, 88	2.248 m² de Equipamiento Escolar situado en el Casco Urbano, que se adscribe en su totalidad a la U.E. 1
MODALIDAD	CONDICIONES PARA LA REDILIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN :	
Indirecta		
CONDICIONES		
A/ DE DESARROLLO		
- Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en el casco urbano. - La red de saneamiento se conectará a la red municipal del casco urbano. - Deberá justificarse en la documentación del Programa de Actuación Integrada la suficiencia del abastecimiento de agua potable - Si se desarrolla una Unidad de Ejecución previamente a otra deberá prever y valorar la compensación y la forma de pago por diferencia de aprovechamiento entre unidades de ejecución.		
B/ DE GESTION		
- Actuación Integrada. - Aprovechamiento subjetivo 90%.		

DOCUMENTOS DE DESARROLLO:

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

CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES RED SECUNDARIA:

SECTOR 2 "Horta Baix"		LRAU	CUMPLE
SUPERFICIE TOTAL	43.646 m²		
SUPERFICIE RESIDENCIAL	14.043 m²		
SUPERFICIE DOTACIONAL-VIARIO	14.924 m²	14.818 (m2 techo x 0,35)	SI
Zonas Verdes Públicas	13.278 m²	4.365 (m2 techo x 0,15; 10% Sector)	
Equipamiento Socio-Cultural	1.646 m²		SI
RED VIARIA	14.679 m²		

APARCAMIENTOS:

EN PARCELA PRIVADA: N° DE VIVIENDAS =295

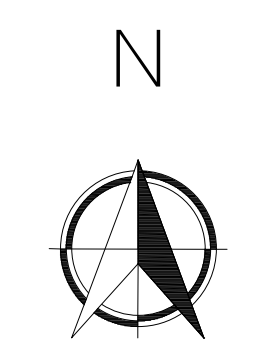
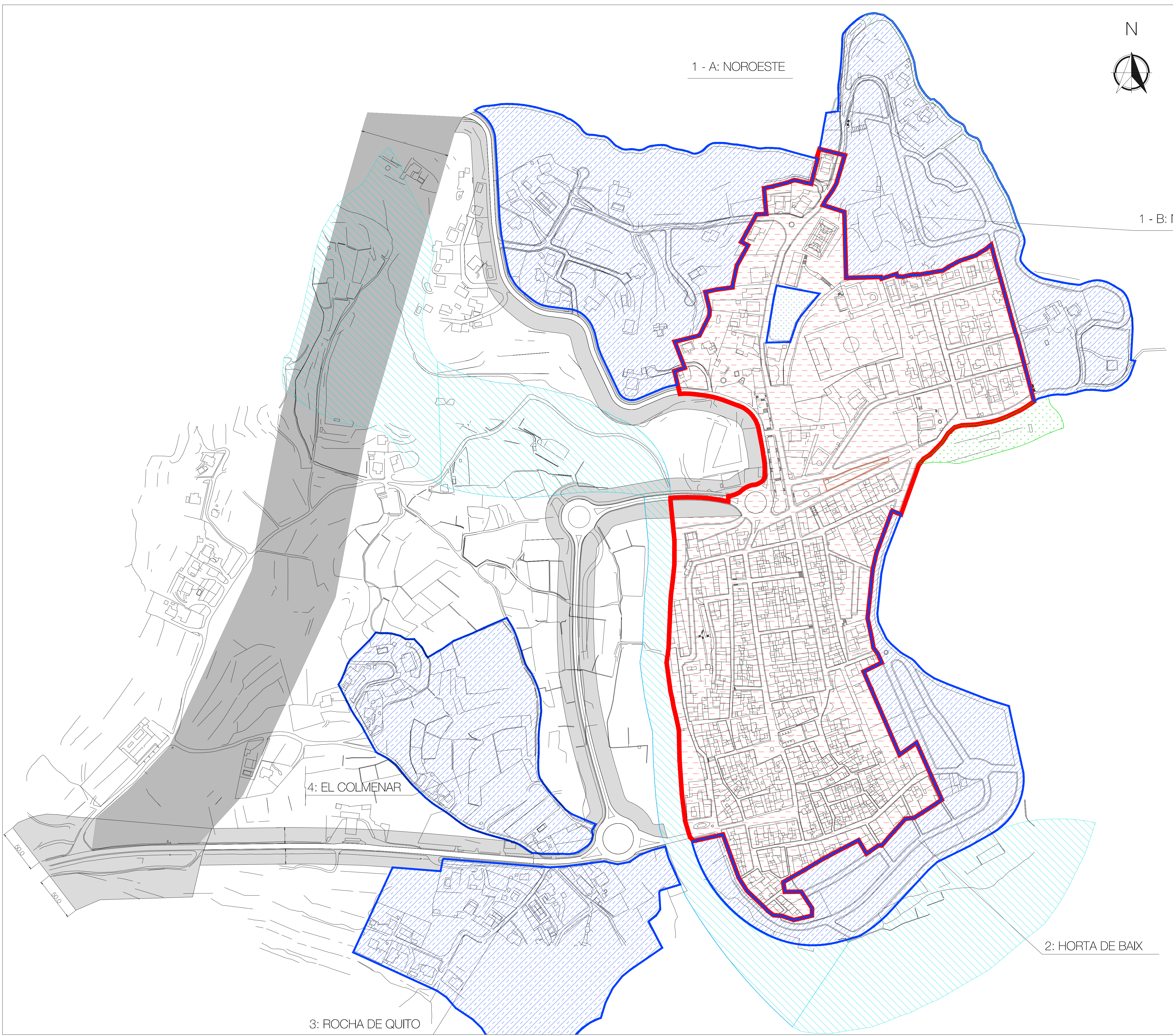
EN VÍA PÚBLICA: $327/2 = 147,5$

Las vías públicas pueden admitir más cantidad de aparcamientos de lo que prescribe la LRAU



4.2. PLANOS.





1 - A: NOROESTE

1 - B: NORESTE

4: EL COLMENAR

2: HORTA DE BAIX

3: ROCHA DE QUITO

LEYENDA

- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SECTOR SUELO URBANIZABLE
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
 - SECTOR 1-A NORESTE 68.160 m²
 - SECTOR 1-B NOROESTE 59.932 m²
 - SECTOR 2 HORTA DE BAIX 43.646 m²
 - SECTOR 3 ROCHA DE QUITO 55.459 m²
 - SECTOR 4 EL COLMENAR 43.370 m²
- PARQUE PÚBLICO
- ZONA EDUCATIVO-CULTURAL
Adscrita al Sector 2 "HORTA DE BAIX"
- ZONA PROTECCIÓN CARRETERA
- ZONA RESERVA VIARIA
- PROTECCIÓN CAUCES

FRANCISCO DOMINGO CABO.
Arquitecto

AGUSTIN DOMINGO MIR
Arquitecto

ALBERTO DOMINGO CABO
Ingeniero de Caminos C. y P.

MANUEL MELLADO VIVO
Abogado



PLAN GENERAL
DE OLOCAU

PROMOTOR :
EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE OLOCAU.

FECHA:
OCTUBRE
2.003

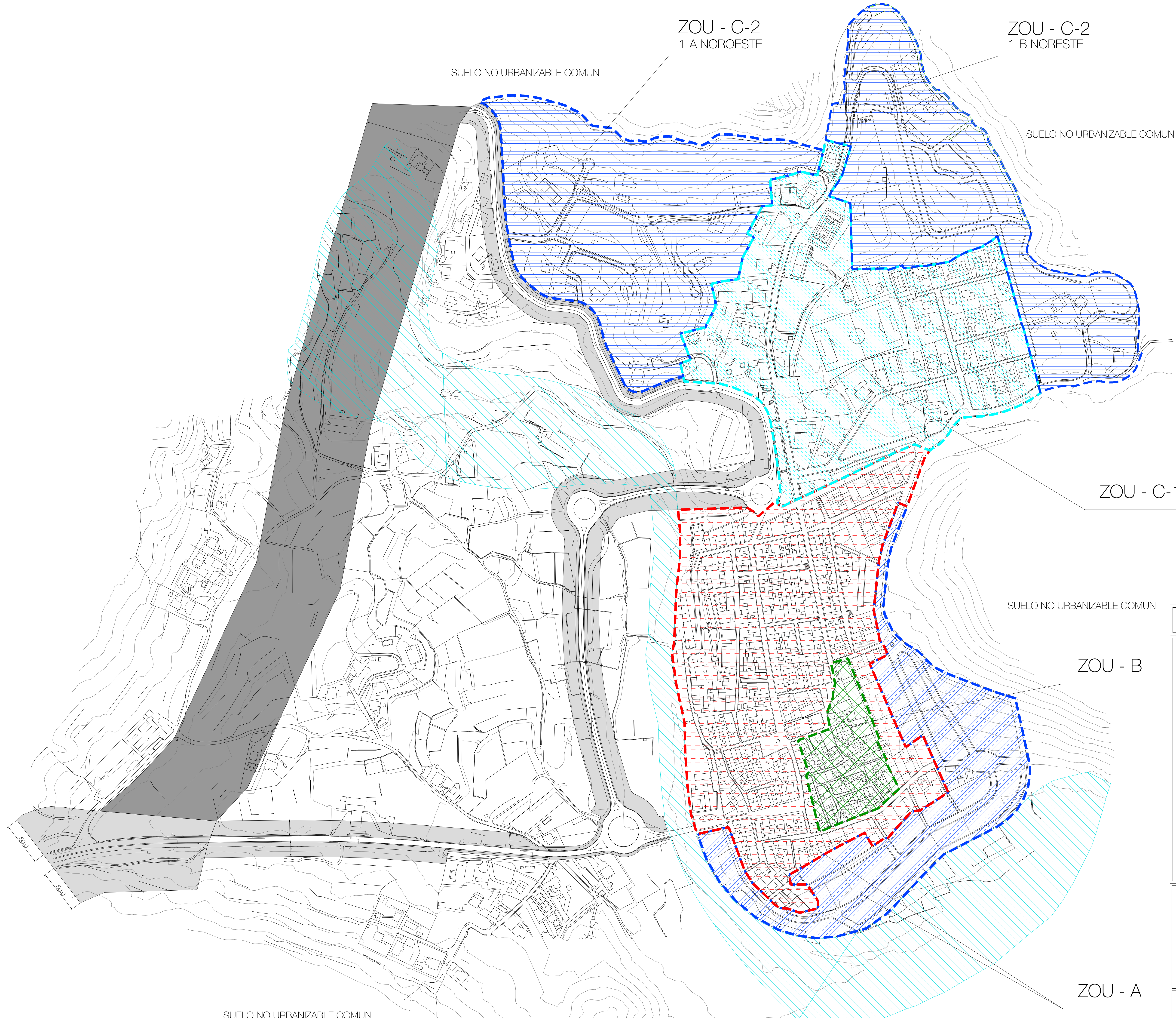
PLANO : ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:
CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
CASCO URBANO.

ESCALA:
1/2000

Nº
4



SCALA:	N°
/2000	9



ZONAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU A: RESIDENCIAL INTENSIVA
CASCO URBANO

SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA BAIX"

ZOU B: RESIDENCIAL INTENSIVA
CENTRO HISTÓRICO

ZOU C-1: RESIDENCIAL EXTENSIVA
CASCO URBANO

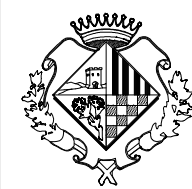
ZOU C-2: RESIDENCIAL EXTENSIVA
SUELO URBANIZABLE 1-A "NOROESTE"
SUELO URBANIZABLE 1-B "NORESTE"

FRANCISCO DOMINGO CABO.
Arquitecto

AGUSTIN DOMINGO MIR
Arquitecto

ALBERTO DOMINGO CABO
Ingeniero de Caminos C. y P.

MANUEL MELLADO VIVO
Abogado



PLAN GENERAL
DE OLOCAU

PROMOTOR :
EXCMO.
AYUNTAMIENTO
DE OLOCAU.

FECHA:
OCTUBRE
2.003

PLANO : ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:
ZONAS DE ORDENACIÓN.
CASCO URBANO.

ESCALA:
1/2000

Nº
11

7/ MARCO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Olocau se realizará en cumplimiento a las normativas comunitarias, estatales, autonómicas y municipales en uso, exponiendo a continuación su marco legal que da amparo al planeamiento y legislación que afecta:

Ordenación urbanística, Paisaje y Territorial:

- Plan General de adaptación a la LRAU de Olocau, de aprobación definitiva el 26 de septiembre de 2003 y publicado el 6 de abril de 2004.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- R.D. Legislativo 2/2008 do 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- LEY 8/2013. 26/06/2013. Jefatura del Estado. De rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. *Modifica, entre otras, Ley 49/1960 propiedad horizontal, Ley 38/1999 LOE, CTE RD 314/2006, TRL Suelo 2/2008, Ley Contratos 3/2011, Ley 9/2012 Presupuestos 2013. BOE 27/06/2013
- LEY 3/2011. 23/03/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley de Comercio de la Comunidad Valenciana Ver Título III: comercio y territorio. *Deroga: Ley 8/1986 y Ley 8/1997. *Modificada por la Ley 9/2011, por el Decreto Ley, la Ley 2/2012, la Ley 6/2012, la Ley 10/2012 y la Ley 5/2013.DOCV 25/03/2011
- LEY 6/2011. 01/04/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley de Movilidad de la Comunidad Valenciana. *Título III: Infraestructuras de transporte: regula reservas de suelo, planeamiento, proyectos, servidumbres, etc. * Modificada por la Ley 9/2011, 10/2012 y 5/2013 de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización. DOCV 05/04/2011
- DECRETO 104/2014. 04/07/2014. Consellería de Economía, Hacienda y Empleo. Por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas. DOCV 08/07/2014. Corrección de errores DOCV 24-07-2014.
- DECRETO 135/2011. 30/09/2011. Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat. *Deroga el Decreto 162/2007. *Modificado por el Decreto 123/2013.DOCV 05/10/2011
- REAL DECRETO 233/2013. 05/04/2013. Ministerio de Fomento. Por el que se regula el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. El plan establece, entre otras cuestiones, el modelo del Informe de Evaluación de los Edificios.BOE 10/04/2013
- LEY 5/2013. 23/12/2013. Presidencia de la Generalidad Valenciana. De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. *Modifica, entre otras, a la Ley 10/2012, la Ley3/2011, la Ley 4/1988, la Ley 16/2006 LUV, la Ley 10/2000, la Ley 3/1993, la Ley 11/1994, La Ley 8/2004, la Ley 6/2011, la Ley 6/1991 y la Ley12/2010. *Corrección de errores DOCV 20-01-2014 y 14-02-2014.DOCV 27/12/2013. Corrección de errores DOCV de 20-01-2014 y DOCV de 14-02-2014
- LEY 9/2011. 26/12/2011. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. *Modifica, entre otras: Ley 3/1993, Forestal; Ley 11/1994, Espacios Naturales Protegidos; Ley 3/2004, LOFCE; Ley 8/2004, Vivienda; Ley 16/2005, LUV; y Ley 14/2010, Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. DOCV 28/12/2011. Corrección de errores DOCV 30/12/2011
- DECRETO 43/2011. 29/04/2011. Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Se



modifican los decretos 66/2009, de 15 de mayo, y 189/2009, de 23 de octubre, por los que se aprobaron, respectivamente, el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012 y el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas. *Modificaciones relativas al Informe de Conservación del Edificio -ICE- y al Informe de Inspección Técnica del Edificio -ITE-. *Orientación sobre honorarios: ver Orden 28-9-2009 (derogada). DOCV 03/05/2011

- LEY 8/2004. 20/10/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley de la Vivienda de la Comunidad Valenciana. *Desarrollada por Decreto 75/2007 y Decreto 76/2007. * Modificada por el Decreto-Ley 2/2011 de Medidas Urgentes, por la Ley 9/2011, Decreto Ley 2/2011, Ley 5/2013 y Ley 5/2014 LOTUP. DOGV 21/10/2004

Vivienda de Protección Oficial

- DECRETO 90/2009. 26/06/2009. Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda. Reglamento de Viviendas de Protección Pública. *Deroga el Decreto 75/2007 (salvo el Tít. III y las disposiciones adicionales, transitorias y finales). *Modificado por Decreto 105/2010. *Modificado por Decreto 191/2013.DOCV 01/07/2009

Accesibilidad

- REAL DECRETO LEY 1/2013. 29/11/2013. Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igual. Por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. *Deroga la Ley 13/1982, la Ley 51/2003 y la Ley 49/2007.BOE 03/12/2013
- LEY 26/2011. 01/08/2011. Jefatura del Estado. Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. *Modificación de la Ley 51/2003 (condiciones básicas de accesibilidad). *Modificación de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal.BOE 02/08/2011. Corrección de errores BOE 08/10/2011
- REAL DECRETO 173/2010. 19/02/2010. Ministerio de la Vivienda. Se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. (DB-SUA) *Incluye nuevo el DB SUA, que sustituye al DB SU y modifica el DB SI y la Parte I del CTE. *Modifica el RD 505/2007.BOE 11/03/2010
- ORDEN VIV/561/2010. 01/02/2010. Ministerio de la Vivienda. Se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*Para la C.Valenciana ver D.39/2004 y Orden 9-6-2004BOE 11/03/2010
- REAL DECRETO 505/2007. 20/04/2007. Ministerio de la Presidencia. Aprueba las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. *Desarrollado y modificado por R.D.173/2010 (DB SUA); *Desarrollado por Orden VIV/561/2010.BOE 11/05/2007
- ORDEN. 09/06/2004. Consellería de Territorio y Vivienda. Desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, en materia de accesibilidad en el medio urbano. *Art. 24: Protección y señalización de las obras en la vía pública. *Ver tb. Orden VIV/561/2010.DOGV 24/06/2004.
- DECRETO 39/2004. 05/03/2004. Generalitat Valenciana.
- Desarrolla la Ley 1/1998, de 5 de mayo, en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano. *Desarrollado por: Orden 25-5-04 y Orden 9-6-04. *Para uso residencial ver Normas DC/09. *Ver tb. R.D. 173/2010 (DB-SUA) y Orden VIV/561/2010.DOGV 10/03/2004
- LEY 1/1998. 05/05/1998. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, en la Comunidad Valenciana. *Desarrollada por el Decreto 39/2004. *Para uso vivienda ver Normas DC/09. *Ver tb.: R.D.173/2010 (DB-SUA) y Orden

VIV/561/2010. *Modificada por Ley 9/2001y Ley 16/2010.DOGV 07/05/1998.

Patrimonio

- REAL DECRETO 64/1994. 21/01/1994. Presidencia de Gobierno. Modificación del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. BOE 02/03/1994
- REAL DECRETO 111/1986. 10/01/1986. Presidencia de Gobierno. Desarrolla parcialmente la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. *Modificado por R.D.64/1994 y R.D.162/2002.BOE 28/01/1986
- LEY 16/1985. 25/06/1985. Jefatura del Estado. Ley reguladora del Patrimonio Histórico Español. *Desarrollada por: R.D.111/86, R.D.1680/91, R.D.64/94, R.D.162/02. *Modificada por Ley 24/2001.BOE 29/06/1985
- De Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización. *Modifica la Ley 2/1992, la Ley 2/1989, la Ley 11/1994, Ley 4/1998, Ley 3/2011, la Ley 6/2011 y la Ley 5/2013. DOCV 27/12/2012
- DECRETO 62/2011. 20/05/2011. Consellería de Cultura. Regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. DOCV 26/05/2011
- LEY 5/2007. 09/02/2007. Generalitat Valenciana. Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. DOGV 13/02/2007
- LEY 7/2004. 19/10/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. DOGV 21/10/2004
- LEY 4/1998. 11/06/1998. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. *Modificada por: Ley 7/2004; Ley 5/2007; Ley 4/2011 y Ley 10/2012 (artículos 94, 95, 96 y 97); Ver tb. Decreto 208/2010.DOGV 18/06/1998

Medio Ambiental

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
*Deroga la Ley 9/2006, el TR de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental RDL 1/2008 y el Real Decreto 1131/1988. *Modifica la Ley 42/2007, la Ley 10/2001, el TR de la Ley de aguas RDL 1/2001.
- DECRETO 32/2006, de 10 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se modifica el Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprobó el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat, de Impacto Ambiental.
- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
*Modificado por Decreto 32/2006.
- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental
*Desarrollada por el Decreto 162/1990
*Complementada por Decreto 120/2006, Reglamento de Paisaje de la CV (Derogado por la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana)
*Modificada por Ley 16/2010 y Ley 10/2012



8/ TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 SEGÚN EL TÍTULO III DEL LIBRO I DE LA LOTUP

Con fecha 10 de diciembre de 2014, el órgano promotor de la presente modificación, el Ayuntamiento de Olocau, remitió al órgano sustantivo, la Dirección Territorial de Urbanismo, el documento de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, iniciándose con ello el procedimiento, en cumplimiento del artículo 50 de la LOTUP.

En el caso de que el órgano ambiental y territorial, en aplicación del artículo 51 de la LOTUP, y recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, emita una resolución al Documento Inicial Estratégico mediante un informe ambiental y territorial estratégico, por considerar que la modificación puntual presente no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado, como así se solicita en el documento de Inicio de la presente modificación, ésta se tramitará por el procedimiento establecido en el artículo 57 del Capítulo III del Título II del Libro I de la LOTUP.

En caso de que esta modificación no esté sujeta al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica esta versión preliminar de la Modificación Puntual se someterá, conforme a los preceptos legales establecidos en el artículo 49 y 57 de la LOTUP, a información pública, periodo durante el cual este documento se consultará a los organismos con la petición de los informes exigibles.

9/ JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU

El Sector "Horta de Baix 2" fue clasificado como Suelo Urbanizable por el Plan General de aprobación definitiva en septiembre de 2003, sector no existente en las anteriores NN.SS –aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 3 de mayo de 1984-, motivándose su clasificación, en la Memoria Justificativa del Plan General, en la necesidad de ampliar el Casco Urbano de Olocau *"porque actualmente únicamente queda suelo vacante en el casco urbano intensivo para ubicar 37 viviendas; con lo que resulta insuficiente para absorber la demanda de crecimiento de población residente en Olocau de manera permanente"*

"Esta población demanda una tipología de viviendas en el propio casco urbano en un edificio entre medianeras. Esta necesidad no la cubre la posible edificación en viviendas unifamiliares aisladas que se orienta en Olocau fundamentalmente a la segunda residencia.

"El casco urbano queda limitado al oeste por el barranco de Olocau, al este por las laderas de la Sierra; al norte se encuentra el suelo urbano extensivo y los sectores de suelo urbanizable 1-A y 1-B, previstos ya en las anteriores Normas como suelo residencial extensivo para viviendas unifamiliares aisladas –donde ya existen algunos chalets-, a continuación del suelo urbano extensivo previstos todos ellos para vivienda de segunda residencia en su mayor parte. Y al sur es donde se puede prever un suelo urbanizable para ampliación del casco urbano con la misma tipología de viviendas de tres alturas en manzana compacta y alineación de vial."

El sector preveía la edificación de un máximo de 295 viviendas con una Edificabilidad Bruta (EB) de 42.118 m²t a desarrollar en dos Unidades de Ejecución mediante Gestión Indirecta. *(Ficha de planeamiento de las Fichas de Planeamiento y Gestión del PG)*



FICHA DE PLANEAMIENTO		
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR		
CLASE DE SUELO	SECTOR	ORDENACION PORMENORIZADA
Suelo Urbanizable	Número 2 "Horta baix"	sí
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD		
SUPERFICIE DEL SECTOR	EDIFICABILIDAD BRUTA	INDICE DE EDIFICABILIDAD
43.646 m2	42.118 m2 de techo.	0.965 m2/m2
DENSIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA
70 viv/ha.	295	
USOS GLOBALES E INCOMPATIBLES		
USO	USOS COMPATIBLES	USOS PROHIBIDOS
Residencial Permitidos : Administrativos Escolar Religioso, cultural, social Comercial	Almacenes, talleres artesanales y pequeñas industrias con las limitaciones impuestas por las NN.SS.	Los restantes.
NORMAS URBANÍSTICAS		
Se regulará expresamente en las Normas Urbanísticas a redactar en el Plan Parcial condiciones de vertido a la red de alcantarillado y de prevención de la contaminación acústica, cumpliendo los criterios establecidos en los modelos de ordenanza elaborados para estos aspectos por la Entitat de Sanejament y por la Conselleria de Medio Ambiente y lo establecido en la Ley de Contaminación Acústica.		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		
Plurifamiliar entre medianeras, permitiendo retranqueos.		

El Plan General de adaptación a al LRAU se empezó a redactar en 1997 y fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 26 de septiembre de 2003, por lo tanto, se trata de un plan general "DESARROLLISTA" volcado sobre todo en la creación de una nueva ciudad, creado durante la etapa de expansión inmobiliaria "justificada" y aprobado en los albores de la llamada "burbuja inmobiliaria".

Desde estas fechas y hasta hoy, once años después, y después de una burbuja "DESARROLLISTA" inmobiliaria, en el casco urbano de Olocau se han solicitado las siguientes licencias municipales de obra para construir un edificio plurifamiliar entre medianeras, tipología edificatoria prevista en el sector 2 Horta de Baix, tipología que según la memoria justificativa del PG de Olocau era la demandada en el casco urbano por la población:

51/2003	Edificio de 8 viviendas	Calle Font del Frare	Edificado
21/2007	Edificio 8 viviendas	Calle San Felix n37	Sin edificar
46/2007	Edificio 12 viviendas	Calle San Felix n10-	Edificado
83/2007	Edificio 11 viviendas	Calle San Diego n9	Expediente archivado
89/2008	Edificio 5 viviendas	Calle San Felix n39	Nula

De las viviendas realmente edificadas, las construidas en la Calle Font del Frare actualmente no disponen de Licencia Municipal de primera ocupación por lo que no están habitadas, no han sido comercializadas y en la actualidad forman parte del stock inmobiliario en manos de entidades financieras. Por lo tanto, sólo se han vendido de esta tipología, plurifamiliar entre medianeras, 12 viviendas en los últimos 11 años, burbuja inmobiliaria incluida, en el Casco Urbano de Olocau. De estos datos del registro municipal de licencias se desprende que la previsión de crecimiento hecha por el planeamiento era excesiva, que la tipología plurifamiliar entremédiamelas no era la deseada por la población (**3 de las 5 licencias solicitadas no se han ejecutado y, de las ejecutadas, sólo se ha comercializado una**) y que no era necesario prever un suelo urbanizable, al sur del casco urbano, para la ampliación del mismo reclasificando un suelo de alto valor paisajístico y de tradición agrícola. (Plano página siguiente)



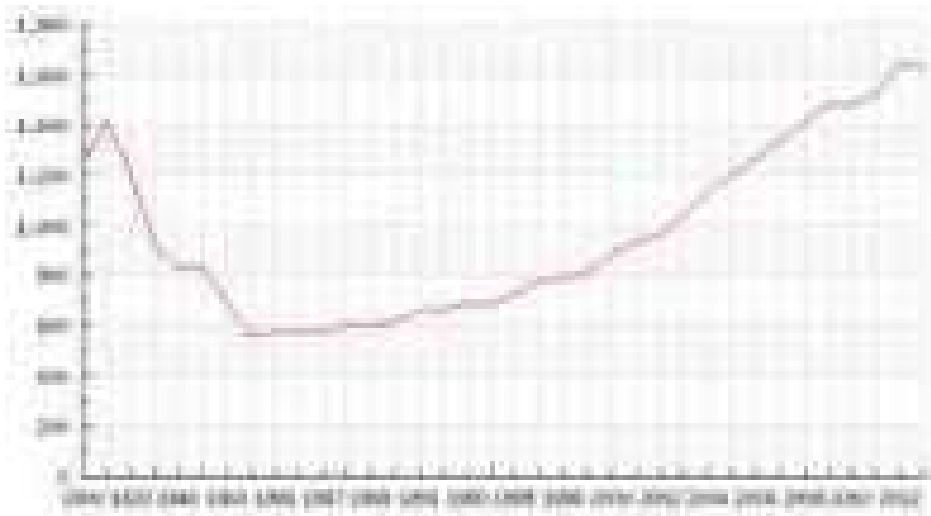
Plano de emplazamiento de solicitudes de licencias de edificios plurifamiliares entre medianeras



Por el contrario, se ha solicitado licencia para la construcción de 15 viviendas unifamiliares entre medianeras en el mismo periodo de tiempo

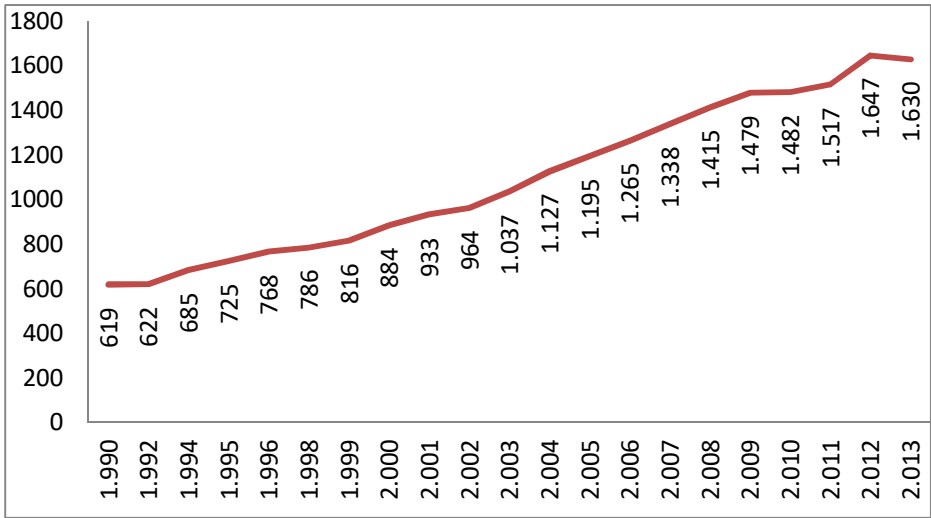
9.1.- PREVISIÓN DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN PERMANENTE DEL CASCO URBANO DE OLOCAU

La característica fundamental de la evolución demográfica en el municipio de Olocau en el periodo de tiempo comprendido entre 1900 hasta nuestros días es su carácter netamente regresivo hasta 1986. *(Fuente www.foro-ciudad.com)*



A partir de 1986 se inicia la lenta pero progresiva recuperación demográfica después de tantos años de pérdida de efectivos demográficos. Esta recuperación continúa hasta la actualidad, dando saltos importantes en el censo los años 94 y 95 con un curioso estancamiento del año 2008 -2011, que se concatena con un fuerte incremento en el año 2012 y un caída en el 2013.

La evolución demográfica de la población del 1990 al 2013 es la siguiente:



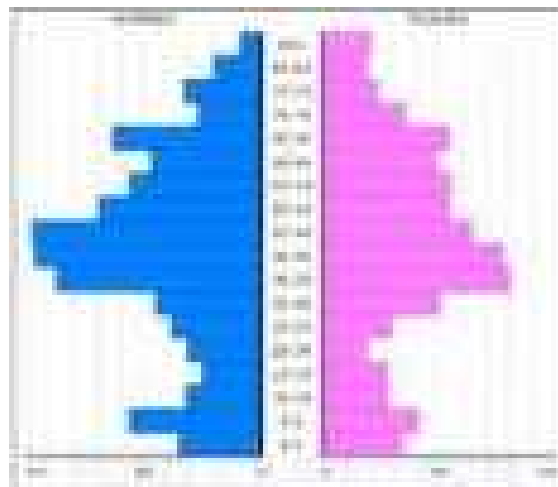
Esta alza en los efectivos demográficos vendría explicada, por un lado, por los efectos de un cierto impulso económico comarcal (instalación de grandes industrias) proveniente en su mayor parte, a su vez, del influjo de la expansión económico-urbana de L'Horta, y por otro, de la regresión emigratoria como consecuencia de la expansión económica general que se producen en la segunda década de los años 80 y primeros 90.

Al mismo tiempo la mejora de comunicaciones de la comarca con el Área Metropolitana de Valencia, ha iniciado la tendencia de establecer el lugar de residencia habitual lejos del Área Metropolitana de Valencia.

Entre los años 2007 y 2013 se produjo una variación absoluta de la población de Olocau en 292 habitantes, lo que supone una variación porcentual del 21,82 %,



El total poblacional en 2013 es de 1.630 habitantes, con un paro registrado en 2012 del 14.1%, de los cuales 763 son mujeres, el 46,81%, y 867 son hombres, 53.19%. La distribución por grupos quinquenales en 2013 y la pirámide de población, según el Instituto Nacional de Estadística (www.ine.es), era (www.foro-ciudad.com):



Observamos en estas gráficas que mayoritariamente la población de Olocau tiene una edad entre los 30-65 años donde se distribuye el 56,80 % de la población de Olocau, mientras que en la franja de los 0-29 años sólo representa el 24,41 % de la población y entre los 65-85 años es el 18.79 % de la población.

Según los datos estadísticos de la Generalitat Valenciana, en el año 2013 el municipio de Olocau tiene 1630 habitantes censados, y se compone de un núcleo fundamental de población ubicado en el casco con 583 habitantes, más 1.047 habitantes en las urbanizaciones de Pedralvilla, de la Lloma, dels Puntals, del Pla de Marc o, a demás de las viviendas que podemos encontrar en el Campillo, Les Forquetes i les Llometes Pelades, donde suelen haber residentes todo el año.

La mayoría de estas personas trabajan en la Ciudad de Valencia y sus alrededores, otros viven durante los días de trabajo en la ciudad y de viernes a lunes viven en Olocau. En verano y vacaciones la población aumenta y las formas de vida, los hábitos de compra y de esparcimiento ya no se concentran en los núcleos urbanos, sino en todo el ámbito comarcal; poco a poco, las formas de vida rural se han transformado en formas de vida urbana. Tanto es así, que algunos expertos en urbanismo, ya nos dicen que el Camp de Turia es una parte más del área metropolitana de Valencia, es decir, como un barrio de la ciudad de Valencia.

El PGOU, cuya redacción se inició antes del año 1997, prevé Suelo Urbanizable Residencial en varios sectores que se relacionan en la tabla 1. **Con el desarrollo de todos los sectores de Suelo Urbanizable previstos en el PGOU se produciría un crecimiento de la población en 5.496 habitantes** dato que supone un aumento de 3,37 veces el nº de habitantes censado en el año 2013.

Según las proyecciones de población a largo plazo del Instituto Valenciano de Estadística (*fuelle: www.ive.es*) la población de la comarca del Camp del Turia entre los años 2013-2035 se incrementará en 50.293 habitantes, desde los iniciales 159.586 habitantes hasta los finales 209.879 habitantes, con un incremento porcentual del 31.51%, y un fuerte envejecimiento de la población. **De la población total de la comarca, en 2013, los 1.630 vecinos de Olocau representaban el 1,021%, que con un crecimiento proyectado a largo plazo según IVE pasaría a 2.144 habitantes, con un incremento de 514 vecinos.**

	NOMBRE	superficie (m2)	Tipología edificatoria	IE (m2t/m2s)	Densidad (viv/Ha)	Nº máx. viviendas	Nº máx. Habitantes (2.5 hab/viv)
ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO							
1-A	NOROESTE	68.160	UFA-ADO	0.6	25	170	425
1-B	NORESTE	59.932	UFA-ADO	0.6	25	149	373
2	HORTA DE BAIX	43.646	EDA	0.965	70	295	738
		171.738				614	1606
URBANIZACIONES							
3	ROCHA DE QUITO	55.459	UFA-ADO	0.2	10	55	138
4	EL COLMENAR	43.370	UFA-ADO	0.2	10	43	108
5	ALREDEDORES DELS PUNTALS	99.700	UFA-ADO	0.2	10	99	248
6	PLA DE MARCO Y LES FORQUETES	353.296,2	UFA-ADO	0.27	20	706	1765
8	LA LLOMA DE LES CLOTXES	106.537	UFA-ADO	0.5	25	266	665
9	CATXIRULO DEL TURO	99.109	UFA-ADO	0.2	10	99	248
10	PLA DE LA TORRE	97.437	UFA-ADO	0.2	10	97	243
11	PLA DE LA TORRE II	138.466	UFA-ADO	0.2	10	138	345
12	COVETA DEL TABACO	52.597	UFA-ADO	0.2	10	52	130
		1.045.971				1555	3890

Tabla 1. Previsión de Crecimiento según PG de Olocau vigente

Aun suponiendo, que la totalidad del crecimiento de población proyectada por el IVE se asentara en el casco urbano, entendiendo que el resto del crecimiento previsto por el planeamiento se destinase a vivienda de segunda residencia, es decir los 514 vecinos fijaran su residencia permanente en el casco urbano, esta previsión hecha por el IVE para la comarca y proyectada al municipio de Olocau, es muy inferior a la previsión hecha en el planeamiento general vigente, 1.606 habitantes.

A fecha 11 de diciembre de 2014 el censo de vecinos en el casco urbano era de 583, con el desarrollo del Sector Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix" la población en el casco se incrementaría en 738 habitantes hasta los 1.321 habitantes, lo que supone duplicar la población residente en el casco urbana. A su vez, esta previsión de crecimiento supone también aumentar el parque actual de viviendas en 295 unidades, desde las 505 actuales (según dataos catastrales de la ponencia de valores realizada en 2010) hasta las 800 viviendas.

Es evidente que las proyecciones de población que hace el Instituto Valenciano de Estadística para la comarca, proyectadas sobre el municipio, no se corresponde con la previsión de crecimiento planteada por el Plan General aprobado en 2003 en el término municipal, por lo tanto, las previsiones de crecimiento del casco urbano que en su día hizo el Plan General responden a una concepción del urbanismo DESARROLLISTA , dando prioridad a la nueva ciudad o ampliación de esta, pero que no corresponden a los requerimientos de un DESARROLLO SOSTENIBLE que satisfagan las previsiones reales de crecimiento de la población, que minimicen el impacto en el medio ambiente y territorial y que apuesten por la regeneración de la ciudad existente.



9.2.- MOTIVACIÓN DE LA DISMINUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE DESDE LA VISIÓN CONJUNTA DEL TÉRMINO MUNICIPAL

En la memoria justificativa del Plan General se detectaban en 2004 nuevas necesidades en la ordenación del territorio, como era, prever el desarrollo urbanístico de los alrededores del casco urbano, con ordenación pormenorizada para completar el diseño de la ciudad.

Este desarrollo urbanístico contemplaba el crecimiento del casco urbano al norte, mediante dos sectores de suelo destinados a viviendas unifamiliares aisladas, que incrementaba la población como máximo en 798 habitantes, y al sur, mediante un sector de suelo dividió en dos unidades de ejecución, que incrementaba la población en otros 738 habitantes.

Con las determinaciones establecidas en esta modificación puntual, y entendiendo que estas previsiones de crecimiento respondían a expectativas desarrollistas, se reduce las dimensiones del desarrollo urbanístico previsto por el planeamiento en el borde sur del casco urbano, quedando la previsión de crecimiento prevista en el PGOU así:

	NOMBRE	superficie (m2)	Tipología edificatoria	IE (m2t/m2s)	Densidad (viv/Ha)	Nº máx. viviendas	Nº máx. Habitantes (2.5 hab/viv)
ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO							
1-A	NOROESTE	68.160	UFA-ADO	0.6	25	170	425
1-B	NORESTE	59.932	UFA-ADO	0.6	25	149	373
2	HORTA DE BAIX	12.692	EDA	0,734	37	47	118
		140.784			369	916	
URBANIZACIONES							
3	ROCHA DE QUITO	55.459	UFA-ADO	0.2	10	55	138
4	EL COLMENAR	43.370	UFA-ADO	0.2	10	43	108
5	ALREDEDORES DELS PUNTALS	99.700	UFA-ADO	0.2	10	99	248
6	PLA DE MARCO Y LES FORQUETES	353.296,2	UFA-ADO	0.27	20	706	1765
8	LA LLOMA DE LES CLOTXES	106.537	UFA-ADO	0.5	25	266	665
9	CATXIRULO DEL TURO	99.109	UFA-ADO	0.2	10	99	248
10	PLA DE LA TORRE	97.437	UFA-ADO	0.2	10	97	243
11	PLA DE LA TORRE II	138.466	UFA-ADO	0.2	10	138	345
12	COVETA DEL TABACO	52.597	UFA-ADO	0.2	10	52	130
		1.015.017			1555	3890	

Por lo tanto, el crecimiento previsto tras la aprobación de la presente modificación sería suficiente para absorber el crecimiento de población previsto hasta 2035 en el IVE, suponiendo que todo éste lo absorbe el casco histórico, 514 vecinos, muy por debajo de los 923 previstos por el planeamiento, impidiendo así la especulación y basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas.



Es evidente que según el apartado d) del artículo 7 de la LOTUP no se ha optado por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, **puesto que la realidad territorial y su adecuación paisajística NO lo permitan**, lo cierto es que la realidad territorial del municipio de Olocau no permite disminuir el impacto territorial de los tejidos dispersos, en zonas no colindantes la núcleo de población , puesto que el suelo urbanizable de segunda residencia presenta un alto grado de consolidación., procurándose así un desarrollo territorial y urbanístico sostenible en el que se prioriza la culminación de los desarrollos existentes a las nuevas ocupaciones en el territorio (apartado a) del artículo 7 de al LOTUP)

	NOMBRE	superficie (m2)	Tipología edificatoria	Grado de consolidación (%)
ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO				
1-A	NOROESTE	68.160	UFA-ADO	60 %
1-B	NORESTE	59.932	UFA-ADO	20%
2	HORTA DE BAIX	9.685	EDA	5 %
137.777				
URBANIZACIONES				
3	ROCHA DE QUITO	55.459	UFA-ADO	60%
4	EL COLMENAR	43.370	UFA-ADO	10%
5	ALREDEDORES DELS PUNTALS	99.700	UFA-ADO	80%
6	PLA DE MARCO Y LES FORQUETES	353.296,2	UFA-ADO	60%
8	LA LLOMA DE LES CLOTXES	106.537	UFA-ADO	80 %
9	CATXIRULO DEL TURO	99.109	UFA-ADO	50%
10	PLA DE LA TORRE	97.437	UFA-ADO	80 %
11	PLA DE LA TORRE II	138.466	UFA-ADO	70 %
12	COVETA DEL TABACO	52.597	UFA-ADO	80 %

Por lo que, desde la visión conjunta del término municipal, y siendo la realidad territorial la que es, no existe suelo clasificado como urbanizable de segunda residencia en zonas no colindantes al núcleo urbano cuyo grado de consolidación permitiría su desclasificación puesto que “El Colmenar” es un sector de suelo urbanizables situado al otro lado del barranco, en el entorno del núcleo urbano, siendo el sector con menor grado de consolidación el Sector 2 Horta de Baix, cuya reducción no afecta a las edificaciones consolidadles situadas en la prolongación de la calle San Félix, priorizándose la culminación de los suelo consolidados frente a la nueva ocupación de unos suelos cuyo valor paisajístico es importante. . En cualquier caso, se entiende que no es el objeto de esta modificación revisar el resto del planeamiento vigente ni redactar un Plan General Estructural, ni redefinir las Directrices Definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio enunciadas en el PGOU vigente.

En resumen, la necesidad de ampliar el casco urbano de Olocau al sur mediante el Sector 2 de suelo urbanizable venia motiva en la memoria justificativa del PGOU porque:

*“...actualmente únicamente queda suelo vacante en el casco urbano intensivo **para ubicar 37 viviendas; con lo que resulta insuficiente para absorber la demanda de crecimiento de población residente en Olocau de manera***



permanente. Esta población demanda una tipología de viviendas en el propio casco urbano en un edificio entre medianeras. Esta necesidad no la cubre la posible edificación en viviendas unifamiliares aisladas que se orienta en Olocau fundamentalmente a la segunda residencia. Según el libro de las cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por la COPUT Unidad Temática nº 7 "Previsiones de población y vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana", las viviendas principales en Olocau suponen el 10 % del total de viviendas. "

Doce años después de la aprobación del PGOU, y analizado objetivamente el queda motivado con los datos del registro municipal de licencias que no tiene demanda, puesto que sólo se ha comercializado un edificio de 12 viviendas entre 2003-2015, incluido el periodo de expansión inmobiliaria justificada 1996-2004 y el periodo de burbuja inmobiliaria de 2004-2008. Además, esta necesidad sí que la está cubriendo la edificación en viviendas unifamiliares entre medianeras tanto en el casco urbano como en las urbanizaciones puesto que en el mismo periodo de tiempo se han solicitado 15 licencias, por lo tanto, desde la visión conjunta del territorio municipal la disminución del suelo urbanizable del Sector 2 queda motivada en la necesidad de priorizar la culminación de los desarrollos existentes frente a nuevas ocupaciones del territorio y en lo que permite la realidad territorial del término dado el grado de consolidación de los tejidos dispersos.



Realidad territorial de los tejidos urbanos dispersos del término municipal de Olocau

9.3.- DESARROLLO SOSTENIBLE. PONDERACIÓN DE LOS VALORES DEL SUELO RURAL CLASIFICADO.

Desde la perspectiva de que todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado, y en este caso por tratarse de un ámbito situado dentro de la Red Natura 2000, más aún, la liberalización del suelo no puede fundarse en UNA CLASIFICACIÓN INDISCRIMINADA, sino, en una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender a las necesidades económicas y sociales.

En la actualidad los suelos situados dentro del ámbito del Área de Reparto del sector de Suelo Urbanizable 2 "Horta de Baix" están destinados a los siguientes usos:



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano (terrasit.gva.es.). Capas activas: SIOSE Ocupación del suelo 2011 y Orto foto 2012

Los usos y situaciones básicas del suelo afectados son:



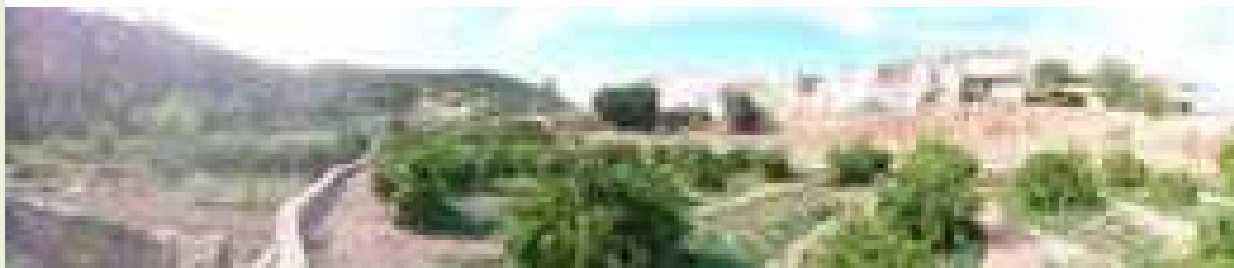
9.3.1 PONDERACIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO RURAL AFECTADO POR EL SECTOR 2 DE SUELO URBANIZABLE "HORTA DE BAIX"

En la actualidad los suelos incluidos dentro del perímetro del sector 2 de suelo urbanizable del casco urbano están destinados a usos agrícolas y forestales, mientras que el suelo del elemento estructural adscrito esta dentro de una zona urbana dispersa.

El uso a ponderar es el agrícola puesto que la Horta de Baix es el suelo rural destinado a usos agrícolas más cercano al casco urbano, y tradicionalmente ésta ha sido percibida por los vecinos como la huerta urbana del municipio de Olocau.

Por lo que resulta conveniente examinar con cuidado la conveniencia de la transformación urbanística de estos suelos de un alto valor para los vecinos del municipio, pues en ella llevan a cabo actividades cuya finalidad es autoabastecerse de productos hortofrutícolas.

Por lo tanto, la protección y preservación de estos valores justifica por sí sola la necesidad de la modificación puntual n3 del Plan General de Olocau, buscándose con ello conservar los usos actuales de estos suelos., valores que son percibidos por los vecinos de la población y que difícilmente podrían ser contrapesados o equilibrados en otra zona situada en el linde urbano, sin provocar con ello una afección medioambiental; pues el casco urbano de Olocau está todo él dentro de la zona de protección del Parque Natural de la Sierra Calderona.



Vistas el Sector 2:"Horta de Baix" hacia las viviendas existentes en el borde urbano

9.3.2 PONDERACIÓN DE LOS VALORES MEDIOAMBIENTALES DEL SUELO RURAL AFECTADO POR EL SECTOR 2 DE SUELO URBANIZABLE "HORTA DE BAIX"

El ámbito de la presente modificación esta dentro de la red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad, la Red Natura 2000, cuya finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad, siendo el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea. Consta de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitat, y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en virtud de la Directiva Aves, todo ello conforme a la Directiva de Hábitat 92/43/CEE.

Cualquier modificación de la ordenación estructural vigente en este ámbito que suponga la protección de estos suelos, reduciéndose el área de transformación urbanística de desarrollo o ampliación del casco urbano, garantizará la conservación de la biodiversidad de estas zonas, incrementándose la protección de la RED NATURA 2000 y la superficie de terreno forestal estratégica. Con ello, la presente modificación pretende ser coherente con los principios establecidos en la Directiva de Hábitat 92/43/CEE, mejorando la conservación de la red ecológica europea de zonas especiales de conservación, preservando al fauna y la flora característica del entorno, y adecuando el desarrollo urbanístico a las necesidades reales de crecimiento de la población



El ámbito de la modificación afecta tanto a un Lugar de importancia Comunitaria (LIC):



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano (terrasit.gva.es.).Capas activas: INFRAESTRUCTURA VERDE: Lugares de Interés Comunitario y Orto foto 2012

como a una Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA);



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano (terrasit.gva.es.).Capas activas: INFRAESTRUCTURA VERDE: Zonas de Especial Protección para las Aves y Orto foto 2012

todo ello dentro del ámbito del Parque Natural de la Sierra Calderona



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano (terrasit.gva.es.). Capas activas: INFRAESTRUCTURA VERDE: Parques Naturales y Orto foto 2012

Además el ámbito se encuentra en el perímetro del terreno forestal estratégico, conformando sus límites el ámbito de la protección.



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano (terrasit.gva.es.). Capas activas: INFRAESTRUCTURA VERDE: Terreno Forestal Estratégico (PATFOR) y Orto foto 2012

Por lo que esta modificación, al reducir el ámbito clasificado previsto para su transformación urbanística, 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.



9.3. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PG DE OLOCAU.

La delimitación, clasificación y calificación del ámbito del Sector 2 de Suelo Urbanizable: "Horta de Baix" se debe fundamentar en los siguientes aspectos:

- Prever el desarrollo urbanístico de los alrededores del casco urbano, para completar el diseño de la ciudad, así como su integración ambiental y paisajística en el entorno inmediato.
- Dar respuesta a las necesidades surgidas de la evolución económica, demográfica y sociológica.
- Reducción de la superficie de suelo urbanizable del Sector hasta una dimensión de factible gestión en el próximo decenio.
- Adaptar, justificadamente la ordenación prevista en el PORN La Calderona, que clasifica el ámbito como Zona de Protección Paisajística y es lindante a la Zona de Protección Ecológica.
- Proteger el medio ambiente, reduciendo el impacto ambiental que un posible cambio del uso del suelo habría generado un espacio natural protegido perteneciente a la Red Natura 2000.
- Dado el escaso crecimiento demográfico en el casco urbano, el entorno agrario y la escasa motorización, plantear un crecimiento del núcleo urbano tradicional de Olocau mediante pequeñas zonas con una amplitud adecuada a la demanda de la población residente.

Los MOTIVOS son:

- Se reduce el impacto ambiental y paisajístico gracias a la reducción de la superficie del sector clasificado como urbanizable y la limitación adecuada de los parámetros urbanístico:
 1. Su dimensión se adecua a las necesidades de crecimiento demográfico, es decir, a la demanda por lo que no se trata de una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender a las necesidades económicas y sociales, de crecimiento urbano.
 2. La propia modificación se convierte en un mecanismo de corrección que reduce el impacto ambiental que la ejecución de este sector, Sector 2 de Suelo Urbanizable "Horta de Baix", habría supuesto en un espacio natural protegido de la Red Natura 2000, sin haberse ponderado los valores del suelo rural existente.
 3. La fisiografía y morfología del lugar, los abancalamientos existentes propios de la zona agrícola, facilitarían la distribución del suelo destinado a uso residencial, ubicando las manzanas según la disposición de los mismos, en los que, la tipología edificatoria, su volumetría y edificabilidad propuesta se adapta fácilmente.
- Se da una respuesta coherente y realista a las necesidades surgidas de la evolución demográfica, ajustando a la necesidad planteada en la memoria justificativa del Plan General de Olocau de ampliación del Núcleo Urbano tradicional de Olocau, necesaria para absorber al demanda de población residente:
 4. Estas pequeñas zonas de crecimiento urbano para acoger las escasas demandas de población residente permiten completar la imagen del borde urbano del casco urbano al sur-este.
 5. *Se reduce la densidad de viviendas* por tanto, el crecimiento del municipio se realiza de una forma moderada, acorde a las dimensiones del mismo y ordenación de viales y de su entorno inmediato, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación, legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su entorno agrario y escasa motorización..
 6. La tipología edificatoria, *vivienda unifamiliar entre medianeras*, es acorde a la tipología generalizada y comúnmente aceptada en el municipio



9.4. RESUMEN DE LA JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUA N° 3 DEL PG DE OLOCAUL.

En innegable a estas alturas, y tras los acontecimientos acaecidos en los últimos años, que la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la nueva ciudad; y el Plan General de Olocau aprobado en 2003 no fue menos. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, puesto que las proyecciones de población estimadas por el IVE plantean un escenario a largo plazo de incremento de la población o vecindad, pero hoy parece asimismo claro, **que el urbanismo debe de responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible que respondan a previsiones reales de flujos de poblaciones, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente**. Es evidente que en el casco urbano de Olocau, según los datos del registro municipal de licencias de obras, los vecinos de Olocau han apostado por la regeneración en los últimos 11 años des de la aprobación del planeamiento

Desde la perspectiva de que todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado, y en este caso por tratarse de un ámbito situado dentro de la Red Natura 2000, más aún, la liberalización del suelo no puede fundarse en UNA CLASIFICACIÓN INDISCRIMINADA, sino, en una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender a las necesidades económicas y sociales



Modelización sobre orto foto oblicua de Datesig de la Ordenación Vigente. En el PG de Olocau

10/ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA PARA EL ÁREA DE REPARTO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA DE BAIX" DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA A DEL PG DE OLOCAU.

El desarrollo territorial y urbanístico sostenible viene definido en el artículo 3 de la LOTUP como aquel que satisface las demandas adecuadas y suficientes de suelo para usos y actividades residenciales, dotacionales y productivas, preservando, valorizando y activando las distintas componentes ambientales, paisajísticas y culturales del territorio con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo equilibrado del territorio.

Es esta una modificación que apuesta claramente por un desarrollo territorial y urbanístico sostenible pues pretende cumplir con lo conceptuado en el párrafo anterior:

1. Pretender satisfacer de forma adecuada y suficiente la demanda futura de vivienda en el casco urbano de Olocau, núcleo urbano tradicional de escaso crecimiento, en un entorno agrario y de escaso motorización, por lo que se delimitarán pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de las calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, pues se trata de un casco urbano de 505 viviendas en el cual residen 583 habitantes.
2. Preserva y valoriza un suelo clasificado por el PG de Olocau de septiembre de 2003 activando las distintas componentes ambientales, paisajísticas y culturales, pues se trata de un espacio natural protegido de la Red Natura 2000 colindante con los terrenos forestales estratégicos y que culturalmente tiene un alto valor como huerta urbana.
3. Se propone un desarrollo equilibrado de crecimiento urbano, adecuado a las necesidades reales del municipio y la morfología o tipología propia del casco urbano, reduciendo el impacto negativo que una actuación DESARROLLISTA podría tener en el medio ambiente próximo y mejora la calidad de vida de los ciudadanos pues ha de contribuir a completar la imagen urbana en el borde sur-este del casco urbano.



10.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA PARA EL AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA DE BAIX".

10.1.1 PROPUESTA DELIMITACIÓN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA DE BAIX"

Se propone la desclasificación total del ámbito del Sector 2 y se establecen nuevos criterios, distintos a los establecidos por el PG de Olocau, para absorber la demanda de crecimiento de población residente en Olocau de manera permanente y la ampliación del casco urbano, preservando y valorizando las componentes ambientales, paisajísticas y culturales de la mayor parte posible de suelo rural. Los criterios que se han empleado han sido:

- Delimitación de pequeñas zonas con la amplitud necesaria para recoger las necesidades de población residente, prolongando la morfología tradicional de las calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización.
- Resolver los problemas de imagen urbana en el borde perimetral sur-este del casco urbano, completando la trama mediante pequeñas actuaciones de ampliación del casco urbano.
 - Desarrollo mediante actuaciones aisladas
 - Crecimiento más acorde a la demanda de vivienda residente

A continuación se DESCRIBEN los parámetros urbanísticos a incluir en la Ficha de Planeamiento y Gestión y su ALCANCE y VALORACIÓN:

	Sector 2	ALCANCE
Superficie total actuaciones aisladas	1,3035 Ha	Se propone un aumento de la superficie del núcleo urbano en un 8,80%
Tipología edificatoria	Manzana cerrada con edificios unifamiliares entre medianeras, alineación a vial y sin límite de profundidad edificable.	Se propone una tipología de edificación plurifamiliar utilizada de forma generalizada en el núcleo urbano.
Aprovechamiento tipo	0.817 m2t/m2s	Supone una edificabilidad neta 10648,15 m2t, con una superficie dotacional en función de de exigencias más sencillas derivadas de su densidad moderada de las establecidas en el anexo III de al LOTUP. (artículo 25.4)
Densidad de Viviendas (2.5 habitantes/vivienda)	47,56 viv/Ha	Se propone una densidad de viviendas inferior a la existente en el propio núcleo urbano de la población.
Nº máximo de viviendas	62 viviendas como máximo	Supone aumentar el número de viviendas en un 11,05 %
Nº de habitantes máximo	155 habitantes	Supone un crecimiento poblacional en el casco urbano de un 9,39%.

VALORACIÓN:

- Según el artículo 25.4 de la Ley 5/2014 en *"los núcleos urbanos tradicionales de municipios de escaso crecimiento, podrán delimitarse pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y su escasa motorización. Esto ámbitos se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 72.3.b de esta ley."*
La demanda de vivienda para residentes de nueva construcción en los últimos 11 años en Olocau, conforme al registro municipal de viviendas, no ha superado las 12 unidades, por lo que ésta puede ser absorbida en el casco urbano mediante la edificación de solares. Esta alternativa es una propuesta de actuación de transformación de imagen urbana que sólo pretende completar la ciudad consolidada en aquellos vacíos peri-urbanos existentes al sur y al este del casco urbano, completando la trama urbana.
- Es una actuación de transformación urbanística SOSTENIBLE, en el espacio y en el tiempo, proponiendo una clasificación del suelo urbanizable RAZONABLE para atender las necesidades económicas y sociales de crecimiento de población mediante actuaciones de menor rango.
- Se conserva la situación básica de los suelos rurales, manteniéndolos al margen de los procesos de transformación urbanística, ponderando con ello sus valores.
- La tipología edificatoria, vivienda unifamiliar entre medianeras, es acorde a la tipología generalizada y comúnmente aceptada en el municipio, quedando demostrado que, por parte de la población, en los últimos diez años no ha habido demanda de otro tipo de tipología, o esta ha sido muy escasa.
- La distribución del suelo destinado a uso residencial se plantea acorde a la fisiografía y morfología del lugar, a la demanda temporal, a la estructura urbana consolidada y a la imagen urbana, en los que la tipología edificatoria propuesta se adapta fácilmente y se minimiza el impacto, ejecutado el desarrollo urbano mediante actuaciones aisladas que apuestan por la regeneración urbana.
- Con esta propuesta de ordenación se ajusta el crecimiento urbano a los usos actuales del suelo, pues se trata el casco urbano de Olocau de un municipio de escaso crecimiento:



Fuente: Instituto Cartográfico Valenciano (terrasit.gva.es.). Capas activas: SIOSE Ocupación del suelo 2011 y Orto foto 2012

10.1.2 PROPUESTA CLASIFICACIÓN PARCELA ELEMENTO ESTRUCTURAL ADSCRITO AL ÁREA DE REPARTO, SUELO DOTACIONAL, EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

Al haber adquirido la propiedad la administración municipal mediante escritura pública de otorgada el 7 de marzo de 2014 por el Notario Don José Ignacio Martínez Vázquez. (Anexo 1: copia simple de la escritura de compraventa) no es necesario que el pleno dominio de esta sea adquirido por reparcelación libre cargas. Puesto que sea trata de un suelo con la condición jurídica de solar según el artículo 177 de la LOTUP, pues está dotado con estos servicios:

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela

Además conforme al apartado tercero las parcelas sujetas al régimen de actuación integrada adquieren la condición de solar cuando además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase

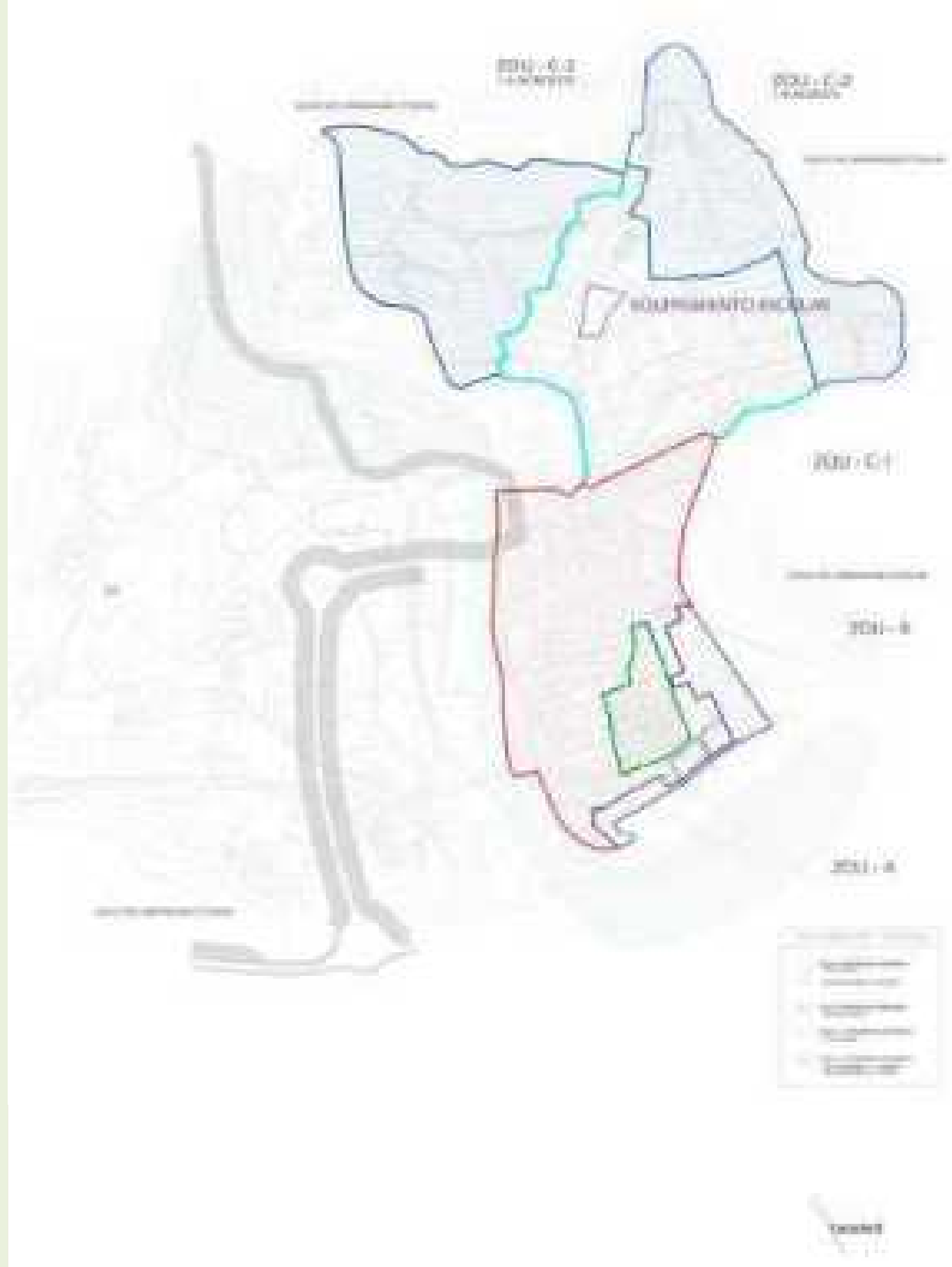
Además conforme al artículo 12 del texto refundido de la ley del suelo, este suelo está en situación básica de suelo urbanizado, pues está legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, pues cumple con la siguiente condición:

- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

Por lo tanto, se propone la clasificación para esta parcela de SUELO URBANO manteniéndose la calificación prevista por el planeamiento vigente, SUELO DOTACIONAL DE AL RED PRIMARIA: EQUIPAMIENTO ESCOLAR.

Este solar, con referencia catastral 1880723YJ1918D, situado en al calle San José Continuación en el número 10 estará dentro de la Zona de Ordenación Urbanística C1 por lo que los parámetros de aplicación para la edificación serán lo estipulados para esta zona en las Normas Urbanísticas del PG de Olocau.





10.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PROPUESTA PARA LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

Además del elemento estructural adscrito al Área de reparto la presente Modificación Puntual n° 3 del PG de Olocau, de desclasificación del Sector de suelo urbanizable 2 "Horta de baix" afecta a los siguientes elementos estructurales de la red primaria del casco urbano:

1. *Vial de la Red Viaria Primaria, tramo de la calle Les Eres situado entre las calles San Diego y De la Fuente, elemento inscrito en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable 2, vial ejecutado con cargo a los presupuestos municipales, esta vial ejecutado en 2007, recepcionado, en uso y de dominio público pasa a tener la clasificación de SUELO URBANO conservando la calificación vigente, DOTACIONAL: RED VIARIA PRIMARIA del casco urbano,*
2. *Vial de la Red Viaria Primaria, tramo de la calle San Félix inscrito en el ámbito del sector, mantiene su calificación y clasificación,*

Además la presente modificación afecta al siguiente elemento de la red secundaria del casco urbano, es decir, de al Zona de Ordenación Urbanística A:

3. *Zona Verde pública de la calle Trinquete n17, con una superficie de 326 m2, se incluye en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable 2 "HORTA DE BAIX", cambiando su clasificación de urbano a urbanizable y manteniendo su calificación como ZONA VERDE de la Red Secundaria del Casco Urbano.*



10.3 RESUMEN GRÁFICO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL ÁREA DE REPARTO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA DE BAIX".

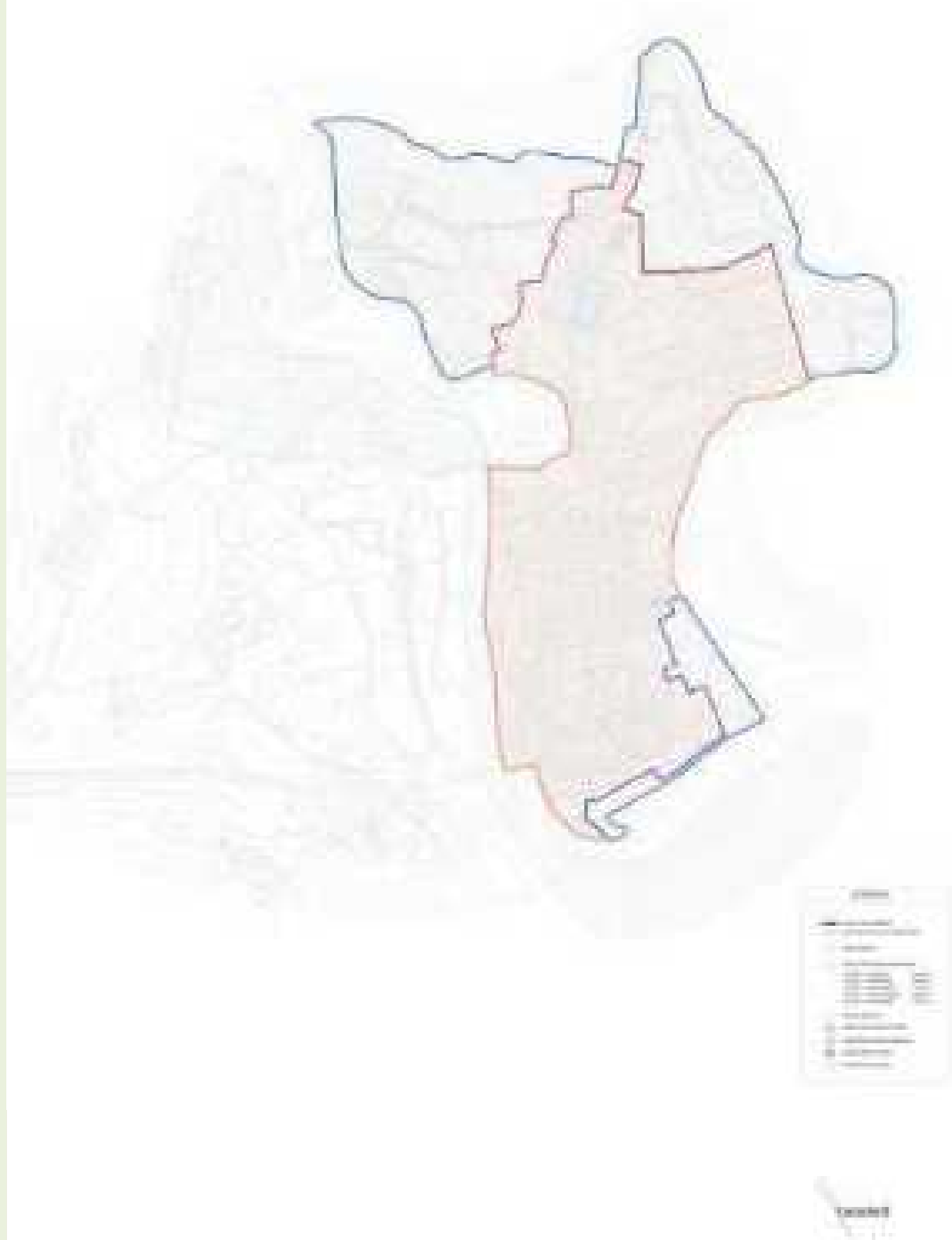
10.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS Y CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES.

Plano P02. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CALIFICACIÓN .SUELOS NO URBANIZABLES



10.3.2. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS EN EL CASCO URBANO.

Plano P05.ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CALIFICACIÓN .SUELOS NO URBANIZABLES



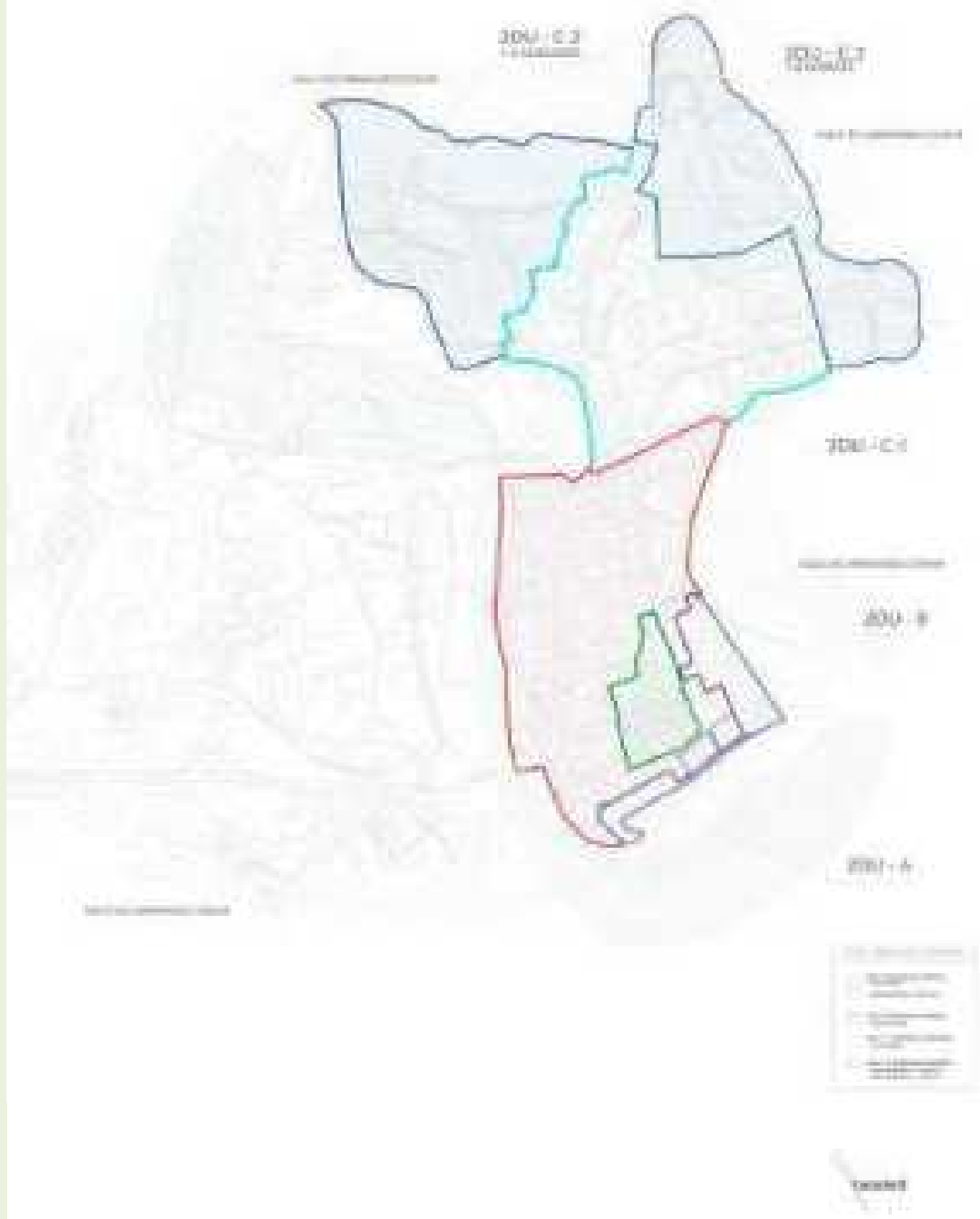
10.3.3. ÁREAS DE REPARTO DEL CASCO URBANO.

Plano P09. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ÁREAS DE REPARTO. CASCO URBANO.



10.3.4. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL CASCO URBANO.

Plano P11. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. CASCO URBANO.



11/ EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Esta modificación de planeamiento pretende adaptar las determinaciones del PGOU que afectan al Suelo Urbanizable Sector 2 "Horta de Baix" a los requerimientos efectuados desde el propio municipio, manteniendo las exigencias impuestas en la legislación urbanística estatal y autonómica vigente (Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana).

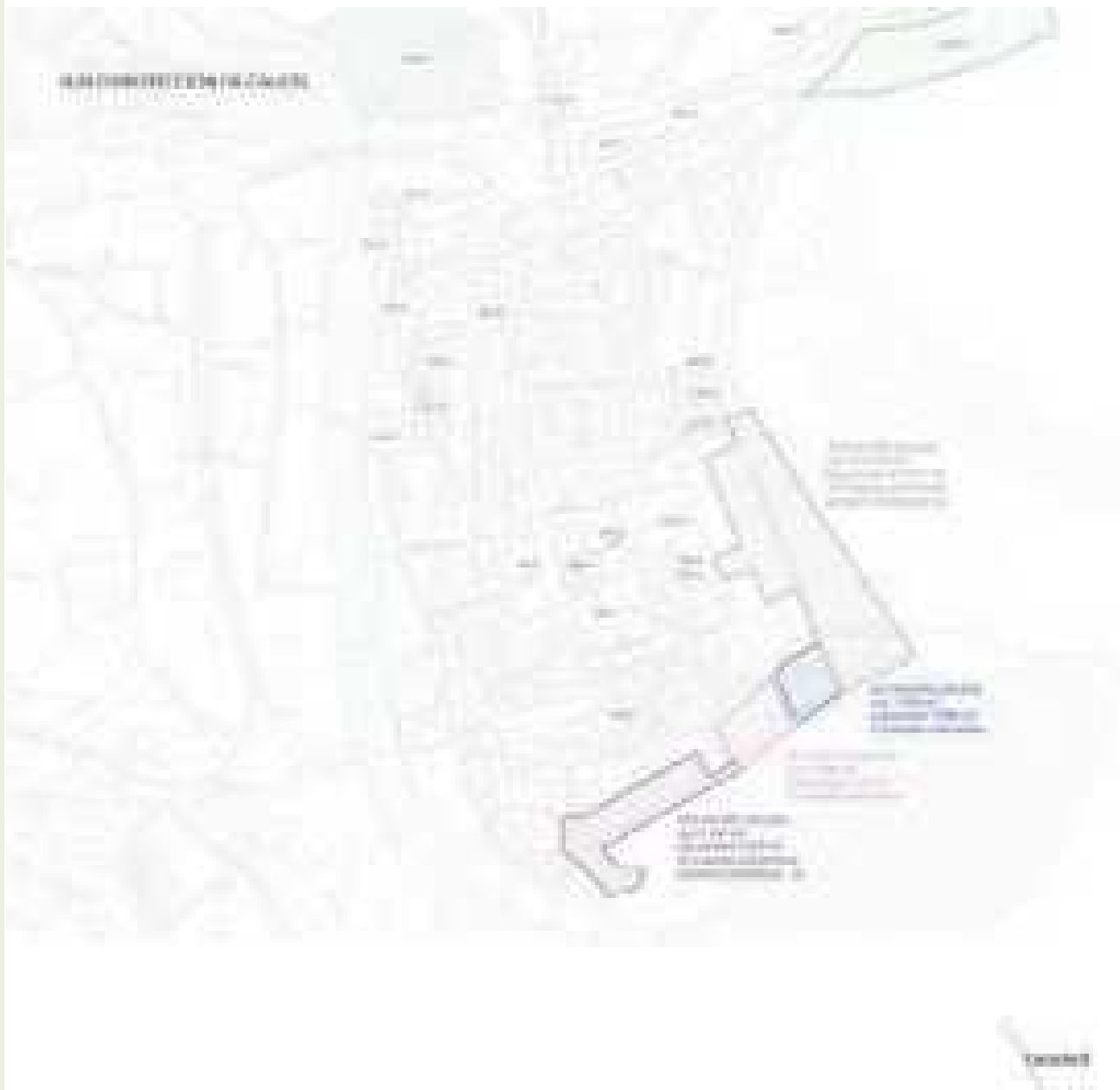
La ordenación que se plantea pasa por un criterio fundamental de racionalidad y vinculación con el entorno en donde se ubica, así como, la protección de sus valores ambientales, pues se minora el impacto ambiental concreto que este sector, el Sector 2 de Suelo Urbanizable: "Horta de Baix", podía generar en un Espacio Natural Protegido de la Red Natura 2000, no siendo necesario establecer mecanismos eficaces de corrección o compensación pues, en sí misma, la modificación puntual es una medida de corrección del planeamiento estructural que pretende proteger el medio ambiente, reduciendo el impacto del desarrollo y ejecución de éste.

El objetivo que se busca con la ordenación diseñada es la de crear la mayor integración posible con el entorno, cumpliendo con las directrices definitorias de la evolución urbana y de ocupación del territorio establecidas en el planeamiento que modifica, pero reduciendo las necesidades de ampliación del casco urbano planteadas en él ya que la demanda de crecimiento de población residente en Olocau de manera permanente es muy moderada.



Modelización sobre orto foto oblicua de Datasig de la Ordenación propuesta

El desarrollo previsible de esta ordenación, teniendo en cuenta los condicionantes establecidos en el presente documento, es mediante actuaciones aisladas e integradas porque, al final, la demanda de vivienda es tan escasa en este núcleo urbano tradicional que la ejecución de pequeñas zonas que completen el borde urbano sur-este del casco se presenta como la mejor opción de desarrollo del planeamiento, prolongando la morfología tradicional de calles y edificaciones, y completando las necesidades de suelo dotacional, con la amplitud que hace falta para acoger las demandas de población.



11.1. CRITERIOS DE ELECCIÓN ENTRE LA DELIMITACIÓN DE ACTUACIONES AISLADAS O INTEGRADAS.

Según el artículo 73 de la LOTUP los documentos de planeamiento seguirán los siguientes criterios para incluir terrenos en una actuación integrada o en una actuación aislada:

a) En las manzanas con urbanización preexistente completa, procede la actuación aislada, salvo cuando concurran las circunstancias que aconsejen la formulación de un plan de reforma interior para realizar una actuación de renovación o regeneración sobre el medio urbano.

b) En las manzanas con urbanización preexistente parcial, procederá su inclusión como actuación aislada, siempre que sea viable conectar con la urbanización existente los frentes no urbanizados. En caso contrario, se incluirá en actuaciones integradas el terreno imprescindible para transformarlo en solar. La delimitación de la actuación integrada se realizará con un criterio funcional y proporcionado.

c) En las manzanas sin ningún grado de urbanización preexistente, procede la actuación integrada.

d) En los pequeños núcleos rurales, el plan general estructural podrá incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas, para su urbanización en este régimen de actuación, con el fin regulado en los artículos 25.4 y 72.3.b de esta ley.

Además según el apartado segundo de la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUP los planes generales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se asimilarán al plan general estructural, por lo que conforme con el apartado d) del artículo 73 cualquier modificación del PGOU podrá incluir en el área de actuaciones aisladas manzanas completas para su urbanización en este régimen de actuación, en los núcleos urbanos tradicionales, motivando su densidad moderada, su carácter rural y su entorno agrario y su escasa motorización.

11.2 JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER RURAL DEL NÚCLEO URBANO TRADICIONAL DE OLOCAU: EL CASCO URBANO.

1. Densidad moderada del casco urbano. - A fecha 11 de diciembre de 2014 el censo total de vecinos en el término municipal de Olocau era de 1.630 vecinos, de los cuales habitaban en el casco urbano 583, por lo que la mayor parte del censo habita en los tejidos urbanos dispersos o urbanizaciones situadas en el elemento estructurante del territorio del término municipal, la carretera que desde Bétera se conecta con la anterior: CV-333, también propiedad de la Consellería de Obras Públicas, por lo tanto es en las suelos originalmente de segunda residencia donde hoy se concentra la mayor parte del censo de población.

Además según el padrón del IBI de urbana en el casco urbano hay 550 viviendas de lo que resulta que el número de habitantes por vivienda es 1 hab/viv, densidad muy alejada de los 2,5 hab/viv previstos en el Estrategia Territorial de la comunidad Valenciana, por lo que, el casco urbano de Olocau, debido a la regresión de población iniciada en los años 60' tiene una densidad moderada, a lo que debemos de añadir que el saldo vegetativo ha sido negativo en los últimos años, por lo que las previsiones que debemos hacer de crecimiento de población deben de ser moderadas.(Fuente



IVE)

Es evidente que la mejora de comunicaciones de la comarca con el Área Metropolitana de Valencia, ha iniciado la tendencia de establecer el lugar de residencia habitual lejos del Área Metropolitana de Valencia, lo que ha favorecido que entre los años 2007 y 2013 se produjo una variación absoluta de la población de Olocau en 292 habitantes, lo que supone una variación porcentual del 21,82 %, incrementándose fundamentalmente la población en los núcleos urbanos dispersos, tendencia que no ha afectado a la densidad moderada del núcleo urbano compacto. La distribución por sectores de actividad de la población activa en Olocau según el IVE demuestra esta tendencia de establecer el lugar de residencia habitual lejos del área metropolitana de Valencia en núcleos de población dispersos pues es el sector servicios el que tiene un mayor peso.



2. *Carácter rural y entorno agrario.* - El ámbito territorial del municipio de Olocau es por una parte la Sierra Calderona, en su vertiente meridional, y la depresión central de la Comunidad Valenciana, la llanura litoral valenciana, donde se concentra el área metropolitana de la ciudad de Valencia., en su vertiente noroccidental limitada por la Sierra Calderona y las Montañas de la serranía del Turia, pero el ámbito territorial del casco urbano es la vertiente meridional de la Sierra Calderona, en un entorno claramente agrario y rural.



Por lo tanto, el casco urbano de Olocau situado dentro del ámbito del Parque Natural de la Sierra Calderona es un núcleo de población dentro de un entorno rural como es el propio parque, si bien, los núcleos de población dispersos, es decir las urbanizaciones, del término municipal, que están situadas en la llanura litoral valenciana, se encuentran en un entorno con otro carácter, como podemos observar en la fotografía anterior.

3. Escasa motorización. - Son elementos estructurantes que configuran el territorio del municipio de Olocau:

- La carretera de Liria a Olocau y Gátova, CV-25 propiedad de la Conselleria de Obras Públicas y la carretera que desde Bétera se conecta con la anterior: CV-333, también propiedad de la Conselleria de Obras Públicas.
- El Espacio Natural de la Sierra de la Calderona.
- El casco urbano y el suelo urbano de las urbanizaciones Els Puntals, La Lloma y La Pedralvilla.

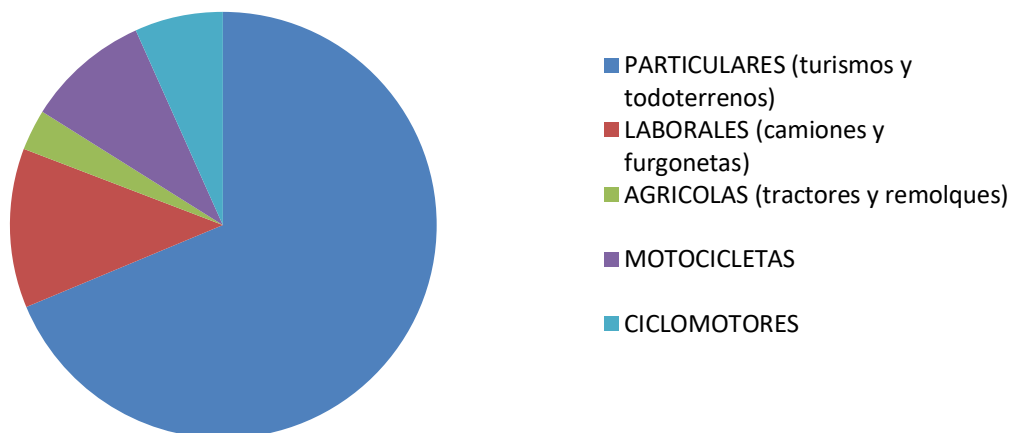
En la carretera de Liria a Olocau y Gátova se creó un nuevo recorrido a principios de siglo a su paso por el núcleo urbano de Olocau evitando el paso por la población, lo que redujo notablemente la densidad del tráfico en el interior de éste.

Como podemos observar en el siguiente gráfico del Mapa de Tránsito de la Comunidad Valenciana del Centro de Gestión y Seguridad Viaria el IMD (1.647) de la CV-25 es inferior en el núcleo urbano de Olocau al IMD (2.120) de la CV-333 en los núcleos urbanos dispersos del término municipal, índice que se incrementa en la zona de la urbanización "La Pedralvilla" (4.111). Además el índice IMD en la CV-25 se reduce notablemente (578) a partir del núcleo urbano de Olocau, en el tramo que une Olocau con Gátova.

Del análisis de estos datos podemos concluir que la CV-25 es una carretera que se limita a garantizar el acceso a los cascos urbanos de Olocau-Gátova y Marines Viejo, y que, por lo tanto, el nivel de motorización es escaso y limitado a sus propios vecinos.



En el municipio de Olocau dados de alta en el padrón del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, en enero de 2015, había 1131 vehículos, distribuidos de la siguiente manera:



El índice de vehículos por habitante, considerando que en las mismas fechas en Olocau había 1630 vecinos empadronados, era de 694 vehículos por cada 1000 habitantes dentro de la media nacional, que según el Anuario de Estadística de la DGT, en 2013 en España había 662 vehículos por cada 1000 habitantes, y algo superior al número de vehículos por cada 1000 habitante en la provincia de Valencia, 642 vehículos de tracción mecánica.

El nivel de motorización en el municipio de Olocau, incluido las urbanizaciones donde ésta empadronada el 67% de la población, está dentro de la media nacional y es ligeramente superior a la media regional. En total si consideramos que en el casco urbano ésta empadronada el 33 % de la población, el número de vehículos es de tracción mecánica empadronada es, proporcionalmente, de 382 vehículos, por lo que el nivel de motorización es muy bajo puesto que es inferior al parque de viviendas, 550 viviendas. (A nivel provincial el parque de vehículos a tracción mecánica según el anuario de la DGT de 2013 era de 1.636.400 vehículos mientras que el parque de viviendas en 2013 según el Ministerio de Fomento era de 1.459.642 viviendas)

	Habitantes/viv	Vehículos/1000 hab	Vehículos/ viv
Casco Urbano	1.06	655	0.69
Local	0.65	693	0.45
Provincial	1.56	642	1.12
Nacional	1.83	662	1.51

En resumen, y tras el análisis de estos principios, hemos de concluir que la densidad del casco urbano de Olocau, en el ámbito urbanístico de la presente modificación, es muy moderada pues viene reflejado tanto por los datos de población como los de vehículos de tracción mecánica, y en especial cuando relacionamos estos datos con el número de viviendas. Mientras la densidad de habitantes por vivienda a nivel nacional se sitúa en 1.83 hab/viv, 1.56 a nivel provincial, en el casco urbano de Olocau se reduce hasta 1.06 hab/viv y a nivel local a 0.65 hab/viv, lo que viene a reflejar el carácter temporal-estival del parque de viviendas del municipio, así como, el número de vehículos por



vivienda que es muy inferior tanto a nivel local como en el casco urbano. Además mientras el parque de vehículos por cada 1000 habitantes es muy inferior en el casco urbano, tanto a la media nacional como a la provincial, es netamente superior en el municipio. Por último, reseñar como los intensidades de tráfico reflejan esta circunstancia, puesto son mucho más altas en la CV-333 (4104), donde se sitúan las urbanizaciones locales, que en la CV-25 (1647), vía de acceso al casco urbano.

Justificado el escaso crecimiento, la densidad moderada, el entorno agrario y la escasa motorización del núcleo urbano de Olocau, por lo que conforme al artículo 25.4 de la LOTUP, en él se podrán delimitar pequeñas zonas con amplitud necesaria para acoger las demandas de población residente, prolongando la morfología de calles y edificación y legitimando exigencias más sencillas de urbanización, por lo que la presente modificación, que reduce la superficie del Sector 2 de suelo urbanizable "Horta de Baix", limita el crecimiento urbano y ordena el borde urbano completando las manzanas que están incompletas al sur, y al sureste completa las manzanas y crea nuevas manzanas sin ningún grado de urbanización existente. Por otra parte, se mantiene la circunvalación prevista en la ordenación vigente, pero prolongándose el tejido urbano colindante del núcleo tradicional (calles Les Eres, San Félix y Eres abajo)

MANZANAS SIN NINGÚN GRADO DE URBANIZACIÓN

ACTUACIÓN INTEGRADA



MANZANAS CON URBANIZACIÓN PRE-EXISTENTE

Al tratarse de un municipio con un escaso crecimiento urbanístico el sector se dividirá en cuatro unidades de ejecución, atendiendo a los distintos grados de urbanización pre-existente, limitándose dos unidades de ejecución que se desarrollaran mediante actuaciones integradas, en las zonas que presentan el menor grado de urbanización, y dos unidades de ejecución cuyo principal objetivo al urbanizar es ejecutar la circunvalación viaria, pues se trata de manzanas con urbanización preexistente parcial, por lo conforme al artículo 25.4 y 73.1.b) de la LOTUP, se desarrollarán mediante actuaciones integradas.

11.3 JUSTIFICACIÓN DEL ANEXO IV DE LA LOTUP: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

No es el objeto del presente documento establecer la ordenación pormenorizada del Sector 2 de suelo urbanizable "Horta de Baix" del casco urbano de Olocau, sin embargo, en el presente apartado se pretende establecer los criterios en los que se basará ésta, dándose cumplimiento al artículo 27 y 71 de la LOTUP y al Anexo IV apartado III.

El tejido urbano a desarrollar en la ordenación pormenorizada en el ámbito propuesta del Sector 2: "Horta de Baix" en la presente modificación deberá basarse en el tejido urbano colindante del casco urbano, preservándose sus características morfológicas, tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas, en aplicación del artículo 27.b).3º, teniéndose en la ordenación pormenorizada:

- 1.- Se prolongará la calle Les Eres hasta conectarla con la calle San Félix, manteniéndose en todo su longitud la anchura de los viales de la calle Les Eres y disponiéndose la reserva de plazas de aparcamiento públicas, en este vial público, sobre rasante en el lado colindante con la edificación.
- 2.- Se incluye dentro de la delimitación del sector la zona verde situada en la calle Trinquete, con una superficie de 326 m2, a efectos de obtenerla por reparcelación y no por expropiación como inicialmente estaba previsto en el PG de Olocau. Sin embargo, esta superficie de zona verde, entendida como un área de juego (VA) según la LOTUP, no computará como reserva de suelo dotacional de la red secundaria del sector 2, pues ya computa como red secundaria del casco urbano. (*Consultar Memoria Justificativa del PG*)
- 3.- La anchura del vial de la calle San Félix, red primaria estructural del casco urbano, se mantendrá en el sector 2.
- 4.- Los viales peatonales tendrán una anchura mínima de 5 metros. Mientras que el resto de viales, basándose en el tejido urbano colindante tendrán una anchura de 6 metros, excepto los ya mencionados.
- 5.- Se mantendrán las alineaciones existentes, prolongándose en el interior del sector.
- 6.- Se mantendrá la dimensión de las manzanas tradicionales del casco urbano.

Los parámetros de edificabilidad bruta y neta según el apartado II del anexo IV de la LOTUP vigentes son:

Superficie Computable del Sector	SCS	43646,00 m2s 4,36 Ha
Edificabilidad Bruta	EB	42118,39 m2t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	0,965 m2t/m2s
Edificabilidad Residencial	ER	42118,39 m2t
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	0,965 m2t/m2s
Edificabilidad Neta	EN	42118,39 m2t
Parcelas privadas	m2s	14.043 m2s
Índice Edificabilidad Neta	IEN	2,9999 m2t/m2s

Mientras que los que los propuestos para la nueva delimitación del Sector 2 "Horta de Baix" de suelo urbanizable del casco urbano son:



Superficie Computable del Sector	SCS	13.035,58 m2s
		1,3035 Ha
Edificabilidad Bruta	EB	10.648,15 m2t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	0,817 m2t/m2s
Edificabilidad Residencial	ER	10.648,15 m2t
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	0,817 m2t/m2s
Edificabilidad Neta	EN	10.648,15 m2t
Parcelas Privadas	m2s	
Índice Edificabilidad Neta	IEN	2,400 m2t/m2s

En cuanto a los estándares funcionales y de calidad de dotaciones públicas, conforme al apartado III del anexo IV, vigentes son:

Reserva de suelo con destino a zonas verdes		14679,00	35,44 m2s/100m2t
Suelo Dotacional No Viario - Dotacional Múltiple (20 m2s/100 m2t)	S-QM	1646	3,91 m2s/100 m2t
Zonas Verdes - Jardines (15 m2s/100 m2t)	S-VJ	13278	31,53 m2s/100 m2t
Red Viaria	S-CV		
Plazas Aparcamiento Público (0,25 plazas / habitante)	S-CA		
Plazas Aparcamiento Privado (0,5 plazas / habitante)	S-CApriv		

Superficie Dotacional total		29.603
-----------------------------	--	--------

Estándar Dotacional Global	EDG	0,702852
----------------------------	-----	----------

Mientras que los propuestos son en la presente modificación son:

Reserva de suelo con destino a zonas verdes		3.773,839	35,44 m2s/100 m2t
Suelo Dotacional No Viario - Dotacional Múltiple	S-QM	1114,78	10,47 m2s/100 m2t
Zonas Verdes - Jardines (15 m2s/100 m2t)	S-VJ	2.658,61	24,56 m2s/100 m2t
	S-VA-1	744,61	
	S-VJ-1	1914,00	
Red Viaria	S-CV	4.869,00 m2s	
Plazas Aparcamiento Público (0,25 plazas / habitante)	S-CA	39	Mínimo 38,75
Plazas Aparcamiento Privado (0,5 plazas / habitante)	S-CApriv	78	Mínimo 77,5

Superficie Dotacional Total		8.642,39 m2s
-----------------------------	--	--------------

Estándar Dotacional Global vigente	EDG	0,811632854
------------------------------------	-----	-------------

Por lo tanto, se cumple con punto 8 del apartado III del Anexo IV de la LOTUP puesto que:

8.1. Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.

8.2. Como regla general, la ordenación modificada **tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.** Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.

8.3. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo,



que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

Como no se incrementa la capacidad poblacional, puesto que el principal objetivo de esta modificación es reducirla y adecuarla a las necesidades reales, no deberá suplementarse la dotación de parque público cumpliéndose con los estándares establecidos en la vigente legislación urbanística valenciana.

Por lo tanto queda justificado que en la presente modificación, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 63.3 de la LOTUP, la nueva solución propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, no siendo necesario en este caso ni suplementar la red primaria ni al red secundaria de dotaciones, puesto que se cumplen con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad según el anexo IV de la LOTUP, debiéndose basar la ordenación pormenorizada en el tejido urbano colindante tendiéndose a preservar sus características morfológicas-tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

11.4 PORCENTAJE DE RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Según el artículo 13.3 de la LOTUP "La ordenación urbanística reservará suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, ponderando las necesidades municipales y supramunicipales, con una distribución territorial equilibrada y una adecuada conexión con los equipamientos y servicios." y el artículo 33.1 "Conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, **en un mínimo del treinta por cien de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables,** y del diez por cien del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano."

Como el presente instrumento modifica la delimitación de un sector de suelo urbanizable el Plan General Estructural deberá garantizar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en un mínimo del 30%:

Superficie Computable del Sector	SCS	13.035,58 m2s 1,304 Ha
Edificabilidad Bruta	EB	10.648,15 m2t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	0,817 m2t/m2s
Edificabilidad Residencial	ER	10.648,15 m2t
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	0,817 m2t/m2s
Edificabilidad Neta	EN	10.648,15 m2t
Índice Edificabilidad Neta	IEN	2,400 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD VIVIENDAS DE VPP	EVPP	3.335,95 m2t
PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP	%	31,33 %



12/ PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL CONFORME AL ARTÍCULO 6.2. DE LA LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, Y EL ARTÍCULO 46.1 DE LA LEY 5/2014, DE 25 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE.

Conforme al artículo 50 de la LOTUP el procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica se inicia con la presentación por el órgano promotor, el Ayuntamiento de Olocau, ante el órgano sustantivo, la Comisión Territorial de Urbanismo, de la solicitud de inicio, acompañada de un borrador del plan y un documento inicial estratégico con el contenido estimado en el articulado citado.

Con fecha 22 de Diciembre de 2014 tiene registro de entrada en la CTU de la Generalitat Valenciana, como órgano sustantivo, de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica remitida por el órgano promotor, el Ayuntamiento de Olocau. Ésta, a su vez, remite la documentación al órgano ambiental, la Dirección de Evaluación ambiental y territorial estratégica, el 7 de febrero de 2015.

Una vez verificado la documentación presentada se inicia, conforme con el artículo 51 de la LOTUP, la realización de las consultas a las administraciones públicas afectadas. El órgano ambiental solicita informe al SDG de Ordenación, Planificación y Paisaje (ATES) y al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, quienes contestan a las consultas el 23/02/2015 y el 20/03/2015, respectivamente.

Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el órgano ambiental elaboró el 27 de febrero de 2015 (se adjunta copia de la resolución. Anexo02) una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, considerando, que la Modificación nº3 del Plan General de Olocau "DESCLASIFICACIÓN DEL SECTOR 2 HORAT DE BAIX" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, debiéndose resolver la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado, por lo que según el artículo 57 de la LOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en el artículo 50 y 51, se seguirán los siguientes pasos:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 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 conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. 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 o programa 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 y territorial 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.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

En el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia se indica lo siguiente:

- *Esta modificación implica la reordenación del borde sur del casco urbano del municipio de Olocau replanteándose, transcurridos 12 años desde la aprobación del Plan General el ámbito del sector en esa zona y criterios de actuación. Se motiva que el Plan General estaba basado en criterios desarrollistas y esa zona no se ha desarrollado con los parámetros urbanísticos propuestos. Sin embargo debería motivarse la disminución del suelo urbanizable desde la visión conjunta del término municipal, puesto que existe suelo clasificado como urbanizable de segunda residencia en zonas no colindantes al núcleo de población cuya desclasificación, a priori, podría responder a una mejor disminución del impacto territorial al optar por los tejidos urbanos compactos colindantes al núcleo de población, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la LOTUP.*

Además, si se optara por desclasificar otras zonas de suelo residencial justificadas las necesidades reales de crecimiento poblacional en todo el municipio, debería valorarse la posibilidad de dividir en dos unidades de ejecución el ámbito del Sector 2 previsto en el Plan General.

Los límites del suelo urbanizable que finalmente se propongan deberán ajustarse a criterios territoriales y de sectorización, garantizando la mejor integración de los bordes urbanos y la mejora de la escena urbana resultante.

JUSTIFICADO EN EL APARTADO 9.2.

- *No queda suficientemente motivado que estemos en un municipio de carácter rural con escasa población y más si se siguen manteniendo los suelos urbanizables de segunda residencia previstos en el planeamiento vigente sin revisar el resto del planeamiento y redactar un Plan General Estructural. Por lo que el desarrollo mediante actuaciones aisladas debería cambiarse a actuaciones integradas, de conformidad con los artos 25.4, 72.3.b), 73 Y concordantes de la LOTUP.*

JUSTIFICADO EN EL APARTADO 11.2.

- *Al modificarse las determinaciones del Plan General, se requiere la homologación del sector correspondiente que podrá efectuarse en la zona resultante en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda con un Plan Parcial o Plan de Reforma Interior.*

SE HA AÑADIDO A LA FICHA DE GESTIÓN.

- *La zonificación propuesta y el cambio de parámetros urbanísticos deberá basarse en el tejido urbano colindante del núcleo tradicional colindante delimitando el área urbana homogénea, tendente a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas, en aplicación del artículo 27 y 71 de la LOTUP y el subapartado 8 "Modificaciones de planes" del Anexo IV apartado 111 de la LOTUP.*



SE HA TENIDO EN CUENTA A LA HORA DE DETERMINAR LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR

- *Deberá justificarse el cumplimiento que la nueva solución propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, de conformidad con el arto 63.3 de la LOTUP y el estándar funcional y de calidad de las dotaciones públicas del Anexo IV apartado 11.*

JUSTIFICADO EN EL APARTADO 11.3

- *Deberá justificarse en fases posteriores desde el punto de vista de la viabilidad económica de la modificación del planeamiento propuesto tanto los criterios de aprovechamiento tipo resultante en relación con el resto de suelos urbanizables residenciales así como que no queda suelo dotacional urbano o urbanizable sin adscribir a otros sectores.*

SE APORTA EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Todas estas indicaciones se han tenido en cuenta a la hora de redactar la presente versión.



13/MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

A. Medidas para prevenir, reducir y compensar el efecto negativo sobre el núcleo urbano inmediato.

Las edificaciones a ejecutar derivadas de la aplicación e la modificación no constituyen una barrera entre el municipio y el entorno natural de la misma, sino que la ubicación de las edificaciones adaptándose a la topografía existente y ocupando vacíos de la trama del núcleo urbano en el borde, facilita la integración gradual en su densidad, volumetría y graduación y la disposición de las zonas verdes, con la finalidad de dar solución al límite urbano, se integran de forma natural en el paisaje inmediato.

La fuerte pendiente existente en el terreno dará lugar inevitablemente, a muros de contención, rampas, escaleras... en todo caso, todos los elementos de la urbanización tratarán de armonizar al máximo posible con el entorno, empleando materiales naturales y plantando especies autóctonas en las zonas verdes. De disponerse muros de contención estos serán de gravedad en piedra y tratados mediante especies vegetales

En referencia a los servicios urbanísticos: todos los nuevos desarrollos llevan asociados el cálculo de las necesidades de servicios (abastecimiento y saneamiento, electricidad, residuos...). El cumplimiento de los objetivos medioambientales conlleva la necesidad de prever la construcción y mejora tanto en el abastecimiento como en el saneamiento de las aguas, de los residuos, de los servicios eléctricos así como de la movilidad).

Con el fin de disminuir los posibles impactos sobre el medio natural y social, citamos las siguientes observaciones que se han tenido en cuenta en el diseño y definición de la propuesta de la Modificación Puntual del PGOU:

Medidas de carácter preventivo

Durante la fase de diseño y definición de la Modificación Puntual se procurará favorecer la cohesión del ámbito proyectado con su entorno, buscando la mejor integración posible en el territorio, tanto respecto al medio físico como al antrópico.

Para ello se han adoptado las siguientes medidas:

- Adecuada disposición de las dotaciones públicas para facilitar al máximo su acceso desde las vías colindantes de primer orden y por otro la integración medioambiental y paisajística en la zona más rural del ámbito, área occidental.
- Frenar el proceso de crecimiento disperso, desordenado y desconcentrado del tejido residencial existente, contribuyendo a la disposición de zonas de viviendas en continuidad con la trama urbana del entorno.
- Potenciar y ordenar la trama viaria, prolongando la morfología tradicional de calles.

En el caso del posterior desarrollo del sector mediante un Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, durante las fases de ejecución de las obras de urbanización, los efectos se podrán reducir con la adopción de las siguientes medidas preventivas y protectoras:

- Protección y acopio de la tierra vegetal para su posterior reutilización en las labores de ajardinamiento.



- Adecuado aislamiento de las estructuras para evitar infiltración al terreno y afección a aguas subterráneas.
- Adecuado sistema de gestión de residuos, diferenciando tipos (RTP, asimilables a urbanos, etc.). Se habilitará una zona para el almacenamiento de los residuos hasta su retirada, con contenedores específicos para cada tipo.
- Adecuado sistema de iluminación para minimizar la afección por contaminación lumínica; en período nocturno no se emitirá luz hacia el cielo en la iluminación de viales y espacios libres.

Medidas operativas

- Protección del suelo frente a derrames accidentales de combustibles o lubricantes, mediante una adecuada extracción y posterior gestión de los residuos por un gestor autorizados en Galicia para RTP (estudios tóxicos y peligrosos).
- Tratamiento de estériles generados, reutilizándolos para rellenos en las zonas en que se necesite aporte de material para las plataformas; no se crearán escombreras incontroladas; los excedentes se trasladarán al vertedero de inertes autorizado.
- Control de movimiento de maquinarias por los caminos existentes o estrictamente en las zonas de obras.
- Medidas protectoras contra incendios. En todo momento se dispondrá en la obra de equipo mínimo de extinción (camión cuba o similar).

Medidas correctoras

- Reducción de la emisión de partículas y polvo a la atmósfera gracias al regado periódico de las superficies de actuación.
- Limitación en la transmisión del sonido.
- Labores de revegetación en los alrededores del ámbito de actuación, que incluso mejorarán la situación de degradación actual

B Medidas para prevenir, reducir y compensar el efecto negativo sobre el medio ambiente.

El objetivo es conseguir reducir al mínimo los efectos negativos que puedan asociarse a las obras que afecten a estos ámbitos de transformación urbanística, corregir impactos preexistentes, además de garantizar la culminación de un proceso urbanístico adecuado y respetuoso con el patrimonio natural y económico-cultural.

Con respecto al suelo no urbanizable, sin duda, la calidad del paisaje y la importante componente de ambiental y patrimonial son las circunstancias que incrementan la incidencia de la ejecución de las propuestas. En este sentido y dado que al clasificación del suelo propuesto se orienta en gran parte hacia la protección y conservación de los valores naturales y patrimoniales existentes, únicamente cabe plantear una serie de medidas para aminorar la afección de las actuaciones antrópicas que se desarrollen sobre este suelo, así como para garantizar la protección y mejora de sus valores.

- Protección del paisaje natural

1. Mantener la continuidad edificatoria del núcleo urbano, previniendo nuevos desarrollos aislados, y promoviendo una tipología de edificación coherente con el entorno.



2. Como se trata de una ampliación del nucleó urbano tradicional de Olocau estas nuevas zonas quedarán integradas en la imagen urbana pre-existente.

3. Se procurará la conservación y protección, así como la restauración y rehabilitación, de los valores paisajísticos singulares, en particular elementos no naturales.

4. Con carácter general, se ejercerá un estricto control que evite la aparición de usos e infraestructuras no autorizadas, así como los usos permitidos que actúen mermando la calidad paisajística y ambiental.

5. En cuanto a las infraestructuras y redes de suministro se procurará el mayor grado posible de integración paisajística y ambiental de la existente y de la nueva.

6. Con respecto a los viales, habrá que tener en cuenta criterios de paisajísticos de integración en su trazado.

7. El cableado del tendido eléctrico y telefónico será enterrado siempre que se pueda.

- Protección y mejora de la imagen y escena urbana.

8. Se deberá cuidar el perfil característico del nucleó urbano desde el exterior, para lo cual se evitará al ruptura del mismo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en masa edificada, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste con el conjunto.

En función de ello se seguirá la topografía del terreno a la hora de realizar las distribuciones de viviendas de las actuaciones aisladas y se atenderá a su tratamiento como edificaciones de borde urbano.

9. Se suavizará, en la medida de lo posible, los bordes rectilíneos de los suelos urbanos que no guarden relación alguna con la topografía, debiendo de tener un tratamiento paisajístico a fin de disminuir el impacto visual sobre los suelos no urbanizables.

10. Para la edificación de nueva planta se procurará adoptar tipologías lo más acordes posibles con el entorno, con la vivienda tradicional del nucleó urbano tradicional o con valor etnográfico o arquitectónico.

- Contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

11. Promover medidas que favorezcan la reducción de la velocidad de los vehículos en las vías urbanas.

12. En las vías perimetrales de linde con el suelo no urbanizable se han de incluir alineaciones arbóreas a modo de filtro captador de contaminantes de la atmósfera.

13. Los viales se construirán con firmes menos ruidosos.

14. Se regularán las condiciones técnicas de las luminarias para evitar la contaminación lumínica. Se tendrá en cuenta la frecuencia, distancia y tipología de las luminarias.

- Eficiencia energética

15. En la planificación de nuevas áreas verdes se contemplarán especies autóctonas.



16. Regular las condiciones técnicas de las luminarias, con el fin de mejorar su eficacia y rendimiento energético.

17. Se potenciará el uso de energías renovables que no implique el consumo de combustibles fósiles y emisiones contaminantes a la atmósfera.

- Protección del suelo y contra la erosión.

18. Las tramas de los nuevos crecimientos seguirán las curvas de nivel del terreno, en lo posible, de la zona de emplazamiento, evitando grandes desmontes.

19. En todos los movimientos de tierra será preciso tener en cuenta las siguientes prescripciones:

- Disminuir las alturas de los terraplenes y taludes.
- Suavizar las pendientes de los terraplenes y taludes.
- Recubrir de vegetación los terraplenes y taludes...
- Recuperar, en la medida de lo posible, la cobertura edáfica superficial.

20. Finalizada la ejecución de cualquier tipo de obra se recuperarán todos los suelos que hayan sido degradados, zonas de ocupación temporal, etc.

- Protección de aguas superficiales y subterráneas.

21. Se recomienda la implantación de una red separativa.

22. Se habrán de minimizar las posibilidades de interferencia de aguas contaminadas con los flujos de agua subterráneas.

23. Se prohíbe la ocupación del barranco con edificaciones, infraestructuras, acopios, vertidos, etc. Que pueda obstaculizar la normal dinámica de evacuación de aguas pluviales.

- Geología y geomorfología.

24. Cuando se realicen taludes de gran pendiente se tomarán las siguientes medidas: plantaciones, redes metálicas, drenes y otros más que se pudieran considerar apropiados.

- Protección de la vegetación y de la fauna.

25. Mantenimiento e integración de la vegetación forestal existente en la urbanización de los nuevos ámbitos, formando parte de las nuevas zonas verdes.

26. En el diseño y ajardinamiento de las nuevas zonas verdes, se deberá tener en cuenta la interconexión con la infraestructura verde.

27. Controlar, sobre todo en verano, cualquier actividad que pueda suponer riesgo de incendio en zonas de arbolado y de matorral.

28. Los tendidos eléctricos deberán ajustarse a diseños técnicos que eviten la electrocución de las aves así como perfectamente señalizados para evitar choques.



14/ INCARDINACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CON OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

El ámbito de la presente Modificación Puntual n°3 del Plan General de Olocau está dentro de la Zona de Protección del Parque Natural de la Sierra Calderona y afecta a la Red Natura 2000. Como uno de los objetivos principales es la desclasificación de 9,44 Ha de suelos situados dentro del Parque Natural, estos suelos se remiten al régimen del Suelo No Urbanizable DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

15/ JUSTIFICACIÓN DE LA DENSIDAD PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN DE LA DIFERENCIA ENTRE EL APROVECHAMIENTO TIPO , RESPECTO DEL MENOR VALOR, DE LA ÁREAS DE REPARTO CON IGUAL USO GLOBAL DOMINANTE

Como ya hemos dicho se propone un modelo de ocupación territorial más sostenible y acorde con el entorno, el casco urbano de Olocau, pasándose de la propuesta inicial de bloque de viviendas residenciales entre medianeras a la vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras, por lo que la densidad de viviendas por hectárea se ha reducido desde las originales 70 vivi/ha hasta las 47.56 viv/ha propuestas. Para estudiar la densidad actual de viviendas en el casco urbano se ha delimitado un área homogénea colindante de estudio en la cual, mediante los datos catastrales, se ha determinado este parámetro. La superficie de estudio es similar a la del Sector 2 resultante de la modificación.

Área de estudio



CÓDIGO	REF CASTRAL	Nº VIVIENDAS
M1	01 1774901YJ1917D	1
	02 1774902YJ1917D	1
	03 1774903YJ1917D	1
	04 1774904YJ1917D	1
	05 1774905YJ1917D	1
	06 1774906YJ1917D	1
	07 1774907YJ1917D	1
	08 1774908YJ191MD	1
	09 1774909YJ1917D	1
	10 1774910YJ1917D	1
	11 1774911YJ1917S	1
		11
M2	01 1774601YJ1917D	5
	02 1774602YJ1917D	1
	03 1774603YJ1917D	1
	04 1774604YJ1917D	1
	05 1774605YJ1917D	1
	06 1774606YJ1917D	1
	07 1774607YJ1917D	1
	08 1774608YJ1917D	1
	09 1774609YJ1917D	1
		13
M3	01 1774701YJ1917D	INDUSTRIAL
	02 1774702YJ1917D	1
	03 1774703YJ1917D	1
	04 1774704YJ1917D	1
	05 1774705YJ1917D	1
	06 1774706YJ1917D	1
		5
M4	01 1774801YJ1917D	INDUSTRIAL
	02 1774810YJ1917S0001LZ	1
	03 1774803YJ1917D	ALMACÉN
	04 1774804YJ1917D	1
	05 1774805YJ1917D	SIN EDIFICAR
	06 1774806YJ1917D	INDUSTRIAL
	07 1774807YJ1917D	INDUSTRIAL
	08 1774808YJ1917D	INDUSTRIAL
		2
M5	01 1874901YJ1917D	1
	02 1874902YJ1917D	INDUSTRIAL
	03 1874903YJ1917D	1
	04 1874904YJ1917D	1
	05 1874905YJ1917D	1
	06 1874906YJ1917D	1
	07 1874907YJ1917D	INDUSTRIAL
	08 1874908YJ1917D	1
	09 1874909YJ1917D	9
		15
M6	01 1974301YJ1917F	INDUSTRIAL
	02 1974302YJ1917D	1
	03 1974303YJ1917D	SIN EDIFICAR
	04 1974304YJ1917D	INDUSTRIAL
	05 1974305YJ1917D	1
		2



CÓDIGO		REF CASTRAL	Nº VIVIENDAS
M7	01	1975801YJ1917F	INDUSTRIAL
	02	1975802YJ1917F	INDUSTRIAL
	03	1975803YJ1917F	1
	04	1975804YJ1917F	INDUSTRIAL
			1
TOTAL VIVIENDAS			49

Nº TOTAL DE VIVIENDAS: 49

SUPERFICIE ÁREA DE ESTUDIO: 11.671,56 m2 = 1,167 Ha

DENSIDAD ÁREA DE ESTUDIO : 41.98 viv/Ha

DENSIDAD RESIDENCIAL MEDIA PROPUESTA: 47,56 viv/Ha

De acuerdo con el plano P11 del PG, el Sector 2 de suelo urbanizable está incluido dentro de la Zona de Ordenación Urbanística A “Casco Urbano”, como área de expansión de este ámbito. Inicialmente en el PG estaba prevista en esta área de reparto de suelo urbanizable 2 “Horta de Baix” una densidad alta, superior a 60 viviendas por hectárea, conforme al artículo 27 de la LOTUP, mientras que del análisis que hemos llevado a cabo según datos catastrales resulta que la densidad en la Zona de Ordenación Urbanística A es media, entre 35 viviendas y 60 viviendas por hectárea, siendo un 30% superior la densidad del sector de suelo urbanizable a la del suelo urbano residencial intensivo, cuando ambas forman constituyen la zona de ordenación urbanística A.

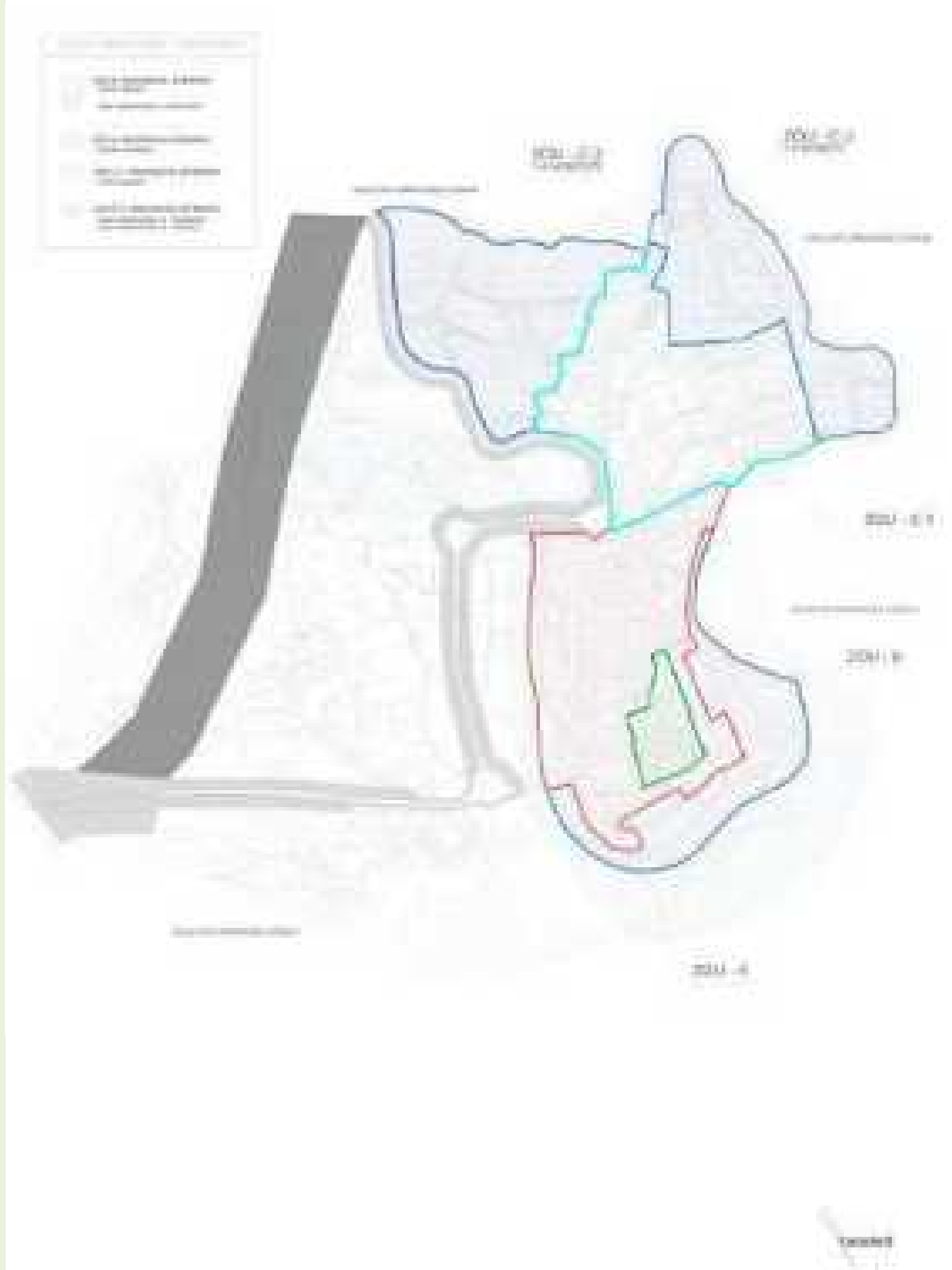
Es por ello que se ha reducido la densidad del Sector 2 “Horta de BAIX”, área de reparto, desde una densidad alta (70 viv/ha) hasta una densidad media (48 viv/ha), ajustándola a la densidad de viviendas por hectáreas existente en el área urbanizada de la zona de ordenación urbanística A, de forma y manera, que cuando se lleve a cabo la transformación urbanística de los suelos del sector 2, se mantenga la densidad dentro de la zona de ordenación.

Además, como podemos observar en la tabla el modelo dominante de edificación construido en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, 33 parcelas, frente a 2 parcelas en el que se ha edificado un edificio plurifamiliar de viviendas.

Esto viene a justificar la necesidad de adaptar la ordenación del Sector 2 al modelo territorial del Casco urbano, como sector de suelo de ampliación del casco que es; manteniéndose el modelo de edificación de viviendas unifamiliares y la densidad de edificación media, en torno a las 45 viv/ha. .



Plano P11. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. CASCO URBANO.



Según el artículo 75.1 de la LOTUP, *“no podrá haber una diferencia superior al treinta por cien, respecto del menor valor, entre el aprovechamiento tipo de las áreas de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27 de esta ley.”*

La ordenación propuesta para el sector 2 establece una densidad de viviendas por Hectárea de 48, según los rangos de densidad establecidos en el artículo 27, la densidad es media, entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea. Dentro de este rango de densidades no existe otra área de reparto, puesto que en el resto de sectores la densidad es baja, menos de 35 viviendas por hectárea como se puede apreciar en la siguiente tabla, **POR LO QUE NO EXISTE OTRA ÁREA DE REPARTO CON IGUAL USO GLOBAL O DOMINANTE Y CON UNA DENSIDAD DEL MISMO RANGO, como se puede apreciar en la siguiente tabla.** Hemos de tener en cuenta que inicialmente el PG estableció para en el área de reparto del Sector 2 una densidad ALTA.

	NOMBRE	superficie (m2)	Tipología edificatoria	IE (m2t/m2s)	Densidad MP3 (viv/Ha)	Rango de densidad según artículo 27 LOTUP	Densidad PG (viv/Ha)
ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO							
1-A	NOROESTE	68.160	UFA-ADO	0.6	25	BAJA	BAJA
1-B	NORESTE	59.932	UFA-ADO	0.6	25	BAJA	BAJA
2	HORTA DE BAIX	13.035	EDA-UFE	0.81685	48	MEDIA	ALTA

URBANIZACIONES							
3	ROCHA DE QUITO	55.459	UFA-ADO	0.2	10	BAJA	BAJA
4	EL COLMENAR	43.370	UFA-ADO	0.2	10	BAJA	BAJA
5	ALREDEDORES DELS PUNTALS	99.700	UFA-ADO	0.2	10	BAJA	BAJA
6	PLA DE MARCO Y LES FORQUETES	353.296,2	UFA-ADO	0.27	20	BAJA	BAJA
8	LA LLOMA DE LES CLOTXES	106.537	UFA-ADO	0.5	25	BAJA	BAJA
9	CATXIRULO DEL TURO	99.109	UFA-ADO	0.2	10	BAJA	BAJA
10	PLA DE LA TORRE	97.437	UFA-ADO	0.2	10	BAJA	BAJA
11	PLA DE LA TORRE II	138.466	UFA-ADO	0.2	10	BAJA	BAJA
12	COVETA DEL TABACO	52.597	UFA-ADO	0.2	10	BAJA	BAJA

En la Memoria justificativa del PG se establecía, en el apartado 2.3, el valor urbanístico semejante, concluyéndose que la diferencia entre los valores urbanísticos mayores y menores era inferior al 15%, Aplicando los criterios en este apartado el valor urbanístico del suelo aplicando los criterios establecidos en esta modificación y en la memoria justificativa del PG el valor urbanístico semejante del suelo es 6.243 ptas/m², por lo que está dentro del rango del resto del áreas de reparto, entre las 7.220 ptas/m² del mayor de los valores (A.R. 1-A"Noroste") y las 6.130 ptas/m² del menor de los valores (A.R. 12" Coveta del Tabaco)

16/ RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SUELOS DESCLASIFICADOS

Los suelos desclasificados como resultado de la presente Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Olocau se encuentran situados dentro del PORN de la Sierra Calderona, dentro del Ámbito de Protección del Parque Natural de la Sierra Calderona, afectando tanto un Lugar de importancia Comunitaria (LIC): como a una Zona de Especial Protección de las Aves (ZEPA).

Según el artículo 64 del DECRETO 77/2001, de 2 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Calderona, "la Zona de Protección (ZP), corresponde al área para la que se propone la declaración de parque natural", "se subdivide, a su vez, en las siguientes categorías para definir los tratamientos específicos más ajustados a sus necesidades de protección, conservación y mejora:

- Áreas de Protección Ecológica (PE)
- Áreas de Protección Paisajística (PP)
- Áreas de Antropizadas (AA)

Esta subdivisión servirá, a su vez, de referencia a la ordenación que se efectuará en el Plan Rector de Uso y Gestión del espacio protegido.

Por lo tanto, dentro del ámbito de la Zona de Protección (ZP) del Parque de la Sierra Calderona, donde se encuentran los suelos desclasificados, todos los suelos no urbanizados previamente (áreas urbanas), por sus valores paisajísticos y ambientales, están protegidos, debiendo estar incluidos dentro de las categorías: Protección Ecológica, Protección Paisajística y Antropizadas.

Por la proximidad a suelos con idéntica calificación, y por sus valores paisajísticos vigentes, se ha optado por calificarlos como de Especial Protección Paisajística, así como, por su caracterización, ya que como se establece en el artículo 86 del Decreto 77/2001, en estos espacios "se permite el mantenimiento de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando, siempre de manera ordenada y con la participación activa del hombre. Suelen dominar las formaciones de matorral con o sin un estrato arbóreo y zonas cultivadas abandonadas.." Esto permitirá el mantenimiento y explotación de estos suelos como zonas cultivadas con la participación activa del hombre.

Atendiendo al nuevo régimen de usos previsto para la zona desclasificada, las Normas Urbanísticas aplicables por el Plan General de Olocau a estos suelos serán las correspondientes al **TÍTULO VI-NORMAS EN SUELO NO URBANIZABLE- CAPÍTULO 6 "NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICA Y PAISAJÍSTICA, PREDOMINIOS FORESTAL Y REGENERACIÓN"** en el que se establece :

"VI.6.2- Edificación y autorización de usos y aprovechamientos

En esta zona de especial protección, se estará a lo determinado en el PORN "La Calderona" para las categorías de Protección Ecológica y Protección Paisajística dentro del Ámbito de Protección del PORN La Calderona.."

Es por ello que para los suelos clasificados como **NO URBANIZABLES** incluidos dentro de la calificación de **ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA** por la presente modificación del PGOU se estará a lo dispuesto en la sección segunda del capítulo III del Decreto 77/2001, por el que se aprueba el PORN "La Calderona", y en lo que respecta al uso y gestión del Parque a lo dispuesto en el DECRETO 46/2006, de 31 de marzo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra Calderona



17/ JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 24 DE LA LOTUP. ESTÁNDARES DOTACIONALES DE ZONAS VERDES.

Según el artículo 24.1.c) de la LOTUP los elementos que integran la red primaria comprenderán, al menos, en lo que respecta a las Zonas verdes (objeto de justificación de este apartado):

*“c) Parques públicos, con una **extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante**, con relación al total de población prevista en el plan.”*

Para el estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y pormenorizada, atendiendo al art. 24.3 de la LOTUP se establece:

*“El estándar global de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, **no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante**, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.”*

En el Plan General de Olocau no se determinó el techo de población resultante de la ejecución de la ordenación propuesta en él. Se ha realizado una estimación de este techo en base a los parámetros en él establecidos y a los datos existentes en el catastro municipal, número de viviendas. El techo de población resultante de la ejecución del planeamiento vigente se ha establecido en 11.255 habitantes (Tabla página 67) por lo que conforme al artículo 24 de la LOTUP la superficie mínima de reserva de parques públicos u el estándar global de zonas verdes y parques públicos debería ser:

Total de población prevista en el Plan : 11.255 habitantes

	SEGÚN LOTUP	
24.1) Parques públicos	5 m2s/hab	56.275,00 m2
24.3) EDG zonas verdes y parques públicos:	10 m2s/hab	112.550 m2

Sin embargo, la reserva prevista en el vigente plan general, de adaptación a la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística, sí cumpliría el apartado 3 del artículo 24 de la LOTUP para la reserva de parque público era inferior a 5 metros cuadrados por habitantes, si consideramos este techo de población, muy elevado respecto de los actuales habitantes empadronados, menos de 2.000. Por otra parte, el EDG de zonas verdes, es muy superior al umbral establecido en la LOTUP;

Total de población prevista en el Plan: 11.255 habitantes

	SEGÚN LOTUP		SEGÚN PG VIGENTE	
24.1) Parques públicos	5 m2s/hab	56.275,00 m2	4,04 m2s/hab	45.476 m2
24.3) EDG zonas verdes y parques públicos:	10 m2s/hab	112.550,00 m2	17,44 m2s/hab	196.398,14 m2

Esta superficie reservada para parques públicos estaba prevista para una población de 9.095 habitantes, población 5 veces superior a la actualmente empadronada.



Tras la aprobación de la presente modificación, lo que supondría una reducción de la población prevista en el Plan General:

Total de población prevista en el Plan: 10.974 habitantes

	SEGÚN LOTUP		SEGÚN PG VIGENTE		MP 3	
24.1) Parques públicos	5 m2s/hab	54.870,88 m2	4,04 m2s/hab	45.476 m2	4,14 m2s/hab	45.476 m2
24.3) EDG zonas verdes y parques públicos:	10 m2s/hab	109.741,16 m2	17,44 m2s/hab	196.398,14 m2	16,92 m2s/hab	185.778,78 m2

Como se observa en la tabla superior, la superficie propuesta para cubrir las exigencias de reserva de suelo para destinarla a Parque Público de la Red Primaria, tal y como se establece en el artículo 24.1. c) de la LOTUP, **tras la aprobación de la MP3 seguirá existiendo un déficit de reserva de 9.344,88 m2, déficit estructural ya existente en el PG vigente, y que con la presente Modificación, al reducirse la población prevista, se reduciría.**

No es objeto ni objetivo de la presente propuesta de modificación del PG aumentar la reserva de Parque Público porque:

- La actual ordenación vigente del PGOU del Municipio de Olocau, **no alcanzaba los estándares globales mínimos exigibles en cuanto a Parques Públicos de la LOTUP**, existiendo un déficit de 10.798,82 m2, aproximadamente 1 metro cuadrado de suelo por habitante..
- **El PGOU del municipio de Olocau no prevé una población total resultante de las previsiones en él hechas de desarrollo urbanístico** sobre el que poder refrendar las reserva de Parque Publico según la citada normativa. Teniendo en cuenta que el censo actual es inferior a 2.000 habitantes, y desde la aprobación del PG, septiembre de 2003, apenas se ha incrementado en un 20 %, a este ritmo de crecimiento, de unos 30 efectivos demográficos anuales, **se necesitarían más de 300 años para alcanzar este techo de población-**.
- Si el objetivo de la presente modificación fuese incrementar la reserva de suelo dotacional destinado a parque público para garantizar el cumplimiento del artículo 21.1 de la LOTUP, **esto provocaría una situación de clara inviabilidad económica de la Modificación Puntual nº3**, al tener que destinar el 72% de la superficie total del sector a parque público, y por lo tanto, a cesiones de suelo dotacional de la Red Primaria.
- El Sector 2, en la ordenación vigente en el PG, no tiene inscrito ni adscrito ningún suelo dotacional de la Red Primaria previsto como parque público.



SEGÚN PG VIGENTE APROBADO EN SEPTIEMBRE DE 2003 (DE ADAPTACIÓN A LA LAU)

SUELO URBANO		Superficie m2s	IE (m2t/m2s)	Densidad (viv/Ha)	Nº máx. viviendas	Nº máx. Habitantes (2.5 hab/viv)	ARTCULO 24.1,b) lotup m2s Parques Públicos	ARTCULO 24.3 lotup m2s Zonas Verdes y Parques Públicos	Parques Públicos incluidos en la ordenación estructural	Zonas Verdes incluidos en al ordenación pormenorizada
ZOU A	Casco Intensivo	104.094.00	1.9196	41	427	1067	5 m2 suelo por habitante de parques públicos incluidos en al ordenación estrutural	10 m2 suelo por habitante de zonas verdes y parques públicos incluidos en al ordenación estrutural y en la ordenación pormenorizada	10.108.00	10.765.00
ZOU C1	Casco Extensivo	74.755.00	0.21019	12	93	233				
ZOU D	Els Puntals	53.302.00	0.2520	15	80	200				5724
ZOU E	La lloma	260.000.00	0.398	18.19	473	1183				15018
ZOU F	La Pedralvilla	1.319.722.00	0.763	10	1259	3148				99586
SUELO URBANIZABLE		Superficie m2s	IE (m2t/m2s)	Densidad (viv/Ha)	Nº máx. viviendas	Nº máx. Habitantes (2.5 hab/viv)			Parques Públicos incluidos en la ordenación estructural	Zonas Verdes incluidos en al ordenación pormenorizada
1-A	NOROESTE	68.160.00	0.6	25	170	425				17.517.00
1-B	NORESTE	59.932.00	0.6	25	149	373				6.271.00
2	HORTA DE BAIX	43.646.00	0.965	70	295	738				13.278.00
3	ROCHA DE QUITO	55.459.00	0.2	10	55	138				1.663.77
4	EL COLMENAR	43.370.00	0.2	10	43	108				1.301.10
5	ALREDEDORES DELS PUNTALS	99.700.00	0.2	10	99	248				2.991.00
6	ZOU G: PLA DE MARCO Y LES FORQUETES	353.296.00	0.27	20	706	1765				
8	ZOU H: LA LLOMA DE LES CLOTXES	106.537.00	0.5	25	266	665				10.655.00
9	CATXIRULO DEL TURO	99.109.00	0.2	10	99	248				2.973.27
10	PLA DE LA TORRE	97.437.00	0.2	10	97	243			35.368.00	2.923.11
11	PLA DE LA TORRE II	138.466.00	0.2	10	138	345				4.153.98
12	COVETA DEL TABACO	52.597.00	0.2	10	52	130				1.577.91
		3.029.582.00		14.85612669	4500.7854	11.255	56.274.82	112.549.64	45.476.00	196.398.14
						EDG	5	10		21.490

SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL 3

SUELO URBANO		Superficie m2s	IE (m2t/m2s)	Densidad (viv/Ha)	Nº máx. viviendas	Nº máx. Habitantes (2.5 hab/viv)	ARTCULO 24.1,c) lotup m2s Parques Públicos	ARTCULO 24.3 lotup m2s Zonas Verdes y Parques Públicos	Parques Públicos incluidos en la ordenación estructural	Zonas Verdes incluidos en al ordenación pormenorizada
ZOU A	Casco Intensivo	104.094.00	1.9196	41	427	1067	5 m2 suelo por habitante de parques públicos incluidos en la ordenación estruturales	10 m2 suelo por habitante de zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estrutural y en la ordenación pormenorizada	10.108.00	10.765.00
ZOU C1	Casco Extensivo	85.874.00	0.41065	25	215	537				
ZOU D	Els Puntals	53.302.00	0.2520	15	80	200				5724
ZOU E	La lloma	260.000.00	0.398	18.19	473	1183				15018
ZOU F	La Pedralvilla	1.319.722.00	0.763	10	1259	3148				99586
SUELO URBANIZABLE		Superficie m2s	IE (m2t/m2s)	Densidad (viv/Ha)	Nº máx. viviendas	Nº máx. Habitantes (2.5 hab/viv)			Parques Públicos incluidos en la ordenación estructural	Zonas Verdes incluidos en la ordenación pormenorizada
1-A	NOROESTE	68.160.00	0.6	25	170	425				17.517.00
1-B	NORESTE	59.932.00	0.6	25	149	373				6.271.00
2	HORTA DE BAIX	13.036.00	0.8	48	62	155				2.658.61
3	ROCHA DE QUITO	55.459.00	0.2	10	55	138				1.663.77
4	EL COLMENAR	43.370.00	0.2	10	43	108				1.301.10
5	ALREDEDORES DELS PUNTALS	99.700.00	0.2	10	99	248				2.991.00
6	ZOU G: PLA DE MARCO Y LES FORQUETES	353.296.00	0.27	20	706	1765				
8	ZOU H: LA LLOMA DE LES CLOTXES	106.537.00	0.5	25	265	663				10.655.00
9	CATXIRULO DEL TURO	99.109.00	0.2	10	99	248				2.973.27
10	PLA DE LA TORRE	97.437.00	0.2	10	97	243			35.368.00	2.923.11
11	PLA DE LA TORRE II	138.466.00	0.2	10	138	345				4.153.98
12	COVETA DEL TABACO	52.597.00	0.2	10	52	130				1.577.91
		3.010.091.00		14.57919511	4388.4704	10.974	54.870.88	109.741.76	45.476.00	185.778.75
						EDG	5	10		21.073



18/ CRITERIOS PARA DELIMITAR EL ÁREA DE REPARTO Y EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Según la memoria justificativa del PG, cada uno de los sectores de suelo urbanizable constituye un área de reparto por sí solo, por lo que no constituyo el PG ningún área de reparto que incluyera uno o varios sectores completos. Los sectores con ordenación pormenorizada desde el Plan General (Sector 1-A, 1-B y 2), forman ellos mismos cada Sector un Área de reparto, de acuerdo a lo delimitado en los planos de ordenación estructural y lo especificado en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión. El Sector 2 incorpora a su Área de Reparto como red primaria adscrita el suelo de reserva escolar de acuerdo a lo especificado en su Ficha.

Los sectores con ordenación pormenorizada previa al Plan General, como son el 6 Pla de Marco y el 8 LLoma de les Cloches, también forman cada uno de ellos un Área de reparto de acuerdo a lo determinado en su Homologación.

El Suelo Urbanizable Industrial constituye el solo un Área de reparto.

Los Sectores 3, 4 y 5 forman cada uno de ellos un Área de Reparto, dado que el suelo dotacional previsto a obtener por el Plan General se encuentra muy alejado de dicho sectores.

Finalmente los sectores 9, 10, 11 y 12 forman cada uno de ellos un Área de Reparto incorporando la red primaria adscrita del suelo dotacional previsto a obtener junto al Sector 11 Pla de la Torres; suelo que se incorpora a cada Área de Reparto de acuerdo a lo determinado en sus correspondientes fichas.

Existen en total 13 áreas de reparto en el PG, una de ellas, el área de reparto 7, de uso global industrial y 12 de uso dominante residencial. De estas áreas de reparto todas tienen la tipología edificatoria "unifamiliar aislada y en hilera", con una densidad residencial que oscila entre las 10-25 viv/ha (como se puede ver en la tabal anterior), densidad baja según el artículo 27 de la LOTUP; excepto el área de reparto 2 de suelo urbanizable "Horta de Baix" que tiene como tipología edificatoria la "plurifamiliar entre medianeras", con una densidad de 70 viv/ha, alta, según la LOTUP, **por lo que no existe en el término municipal otra área de reparto con igual uso global o dominante y con una densidad residencial del mismo rango que la del Área de reparto 2 del sector de suelo urbanizable**.

18.1. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL ÁREA DE REPARTO

En la ordenación vigente del Área de reparto del Sector 2 de suelo urbanizable "Horta de Baix" incluye:

- El sector de suelo urbanizable 2 "Horta de Baix".
- Los suelos dotacionales de destino público de la red primaria previstos para la implantación del equipamiento escolar, situados en la calle San Jose. La superficie de estos suelos está adscrita a esta área de reparto para cumplir con el principio de la justa equidistribución de cargas.

Con el siguiente aprovechamiento tipo, índice de edificabilidad bruta y densidad residencial:

- Aprovechamiento Tipo según ficha: 0,92 m2t/m2s
 - Unidad de Ejecución 1 0.94 m2t/m2s
 - Unidad de Ejecución 2 0,88 m2t/m2s
 - Índice de edificabilidad bruta 0.965 m2t/m2s
 - Densidad residencial: ALTA 70 viv/ha
 - Tipología: Rpf (Residencial Plurifamiliar)
- esta unidad tiene adscrito íntegramente el suelo dotacional escolar

Plano P 09. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: ÁREAS DE REPARTO. CASCO URBANO



En la ordenación propuesta en la presente modificación puntual 3 del Área de reparto del Sector 2 de suelo urbanizable “Horta de Baix” se mantienen los criterios establecidos en el Plan General vigente, por lo que el área de reparto 2 del Sector de suelo urbanizable “Horta de Baix” incluye :

- El sector de suelo urbanizable 2 “Horta de Baix”.
- Al haberse obtenido mediante compra-venta los suelos dotacionales de destino público de la red primaria previstos para la implantación del equipamiento escolar, situados en la calle San Jose, que el planeamiento pretendía obtener mediante reparcelación, estos se excluyen del ámbito del área de reparto. Al disminuirse las cargas se reduce el Índice de edificabilidad neta residencial del sector 2 y la densidad de viviendas por hectárea. La densidad de vivienda se reduce a 48 vivi/ha y el índice de edificabilidad bruta a 0.8 m2t/m2s.

Con los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie Computable del Sector	SCS	13.035,58 m2s
Edificabilidad Bruta	EB	10.648,15 m2t
Índice de Edificabilidad Bruta	IEB	0,817 m2t/m2s
Edificabilidad Residencial	ER	10.648,15 m2t
Índice de Edificabilidad Residencial	IER	0,817 m2t/m2s
Edificabilidad Neta	EN	10.648,15 m2t
Parcelas Privadas	m2s	4.436,73 m2s
Índice Edificabilidad Neta	IEN	2,400 m2t/m2s
Aprovechamiento objetivo	Ao	10.648,15 m2t

18.2. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL APROVECHAMIENTO TIPO.

En el artículo 32 de la LOTUP se establece que *“el plan general estructural establecerá, como mínimo, los criterios precisos para delimitar las áreas de reparto y calcular el aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial.*

A tal efecto, fijará las directrices para calcular las cesiones de suelo de red primaria que deba asumir cada sector. En su caso, indicará qué infraestructuras de dicha red primaria deben ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, así como las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.

El PG estableció para todo el municipio un área de reparto por cada sector, por lo que el Sector 2 “Horta de Baix” era un área de reparto, a ejecutar mediante dos unidades , la UE 1 y la UE 2. Además el PG estableció la ordenación pormenorizada para los sectores de borde urbano, los colindantes al casco urbano, entre los que se incluía, al sur, el Sector 2 “Horta de Baix”, por lo que en estos sectores estableció el aprovechamiento tipo para cada una de las unidades y el global del área de reparto, que era 0.92 ua/m2s (AR-Sector2), 0.94 ua/m2s (UE1-Sector2) y 0.88 ua/m2s (UE2-Sector2), respectivamente.

Asimismo fijo las cesiones de suelo de red primaria que debía asumir cada sector y las infraestructuras de dicha red primaria que debían ser ejecutadas con cargo a sectores concretos, para satisfacer sus necesidades funcionales, que para el caso del Sector 2 “Horta de Baix” era la cesión de los suelos dotacionales de la red primaria destinados al uso escolar, situados en la calle San Jose y la ejecución de parte del vial de red primaria del casco urbano, prolongación de la calle San Félix. La cesión el suelo escolar estaba adscrita en su totalidad a la Unidad de Ejecución 1 y la ejecución del vial inscrito en la unidad de ejecución 2 (Ficha de Gestión y Planeamiento del PG)

El PG no estableció las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada



de la correspondiente infraestructura por la administración.

Según el artículo apartado tercero del artículo 63 de la LOTUP "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 de esta ley". Los criterios que determinan el aprovechamiento tipo y el equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo son los siguientes. :

SECTOR SUELO URBANIZABLE 2 "Horta de Baix"		superficie	%
<i>Según PGOU</i>			
- Superficie del area de reparto:	45.894 m2s		
- Superficie del ámbito del sector 2	43.646 m2s		
- Edificabilidad Bruta:	42.118 m2t		
- Índice de edificabilidad bruta:	0.965 m2t/m2s		
- Parcelas de uso residencial:	14.043 m2t	32,20%	
- Índice de edificabilidad neta:	2,999 m2t/m2s		
- Zonas verdes de la red secundaria	13.278 m2s	30,42%	
- Equipamiento:	1.646 m2s	3,77 %	
- Total dotacional no viario	14.924 m2s	34,19 %	
- Dotacional adscrito	2.248 m2s		
- Red viaria	14.670 m2s	33,61 %	
- Aprovechamiento tipo:	0.92 ua/m2s		
- Reserva de suelo con destino a zonas verdes	35.44 m2s/100 m2t		
- EDG estándar dotacional global	0.702852		
SECTOR SUELO URBANIZABLE 2 "Horta de Baix"		superficie	%
<i>Según la MP3 del PGOU</i>			
- Superficie del area de reparto:	13.036 m2s		
- Superficie del ámbito del sector 2	13.036 m2s		
- Edificabilidad Bruta:	10.648 m2t		
- Índice de edificabilidad bruta:	0.81685 m2t/m2s		
- Parcelas de uso residencial:	4.437 m2t	34,03%	
- Índice de edificabilidad neta:	2,400 m2t/m2s		
- Zonas verdes de la red secundaria	2.659 m2s	20,40%	
- Equipamiento:	1.115 m2s	8,55 %	
- Total dotacional no viario	3.774 m2s	28,95 %	
- Dotacional adscrito	0 m2s		
- Red viaria	4.825 m2s	37,02 %	
- Aprovechamiento tipo:	a determinar en la ordenación pormenorizada		
- Reserva de suelo con destino a zonas verdes	35.44 m2s/100 m2t		
- EDG estándar dotacional global	0.81163283		

Se mantiene la reserva de suelo destinado a zonas verdes y se mejora el equilibrio del planeamiento (EDG) entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo, como se ha justificado en el apartado 11.3 de la presente memoria-



19/ ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN

Según el artículo 48 de la LOTUP el órgano sustantivo es el órgano de la administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial es el órgano sustantivo para adoptar o aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento que modifiquen la ordenación estructural, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.1.d) de la Ley 5/2014, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje , 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.

Valencia, ENERO de 2018

21.2.78

Jaime Ángel Dolz Llorens

Arquitecto Municipal





18.1/ FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Sector de Suelo urbanizable 2 "HORTA DE BAIX"

ZOU-A



SECTOR SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA BAIX"

FICHA DE GESTIÓN: SECTORES	SUELO URBANIZABLE 2 "HORTA DE BAIX"				
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN:	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL INTENSIVO				
ZONA DE ORDENACIÓN	ZOU A: RESIDENCIAL INTENSIVA				
USO DOMINANTE	Residencial Permitidos : Administrativos Escolar Religioso, cultural, social Comercial				
USOS COMPATIBLES	Almacenes, talleres artesanales y pequeñas industrias con las limitaciones impuestas por las NN.SS.				
USOS INCOMPATIBLES	Los restantes				
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	El área de reparto incluye solo el sector 2 de suelo urbanizable "Horta de Baix" No incluye en su ámbito, ni inscrito ni adscrito, ninguna cesión de suelo de red primaria que deba asumir el sector. Tampoco incluye ninguna infraestructura de dicha red primaria que deba asumir el sector. La ocupación máxima de las parcelas privadas, edificables resultantes en la ordenación pormenorizada, será el 80% El índice de edificabilidad neto será 2,40 m2t/m2s. Se establecen don zonas verdes en la ordenación estructural, un área de juego (S-VA-1) con una superficie de 744,61 m2 que deberá dotarse en la actuación integrada 1 y un jardín (S-VJ-1) con una superficie de 1.914 m2s que deberá dotarse en la actuación integrada 2. En conjunto la dotación de zonas verdes será de 24,97 m2s/100 m2t Además de las zonas verdes, se incluyen dos dotacionales múltiples, S-QM-1 y S-QM-2, que deberán cederse ambos en la actuación integrada 2, con superficies-se establece una reserva de suelo residencial de 666,89 m2s y 447,89 m2 respectivamente. La ordenación urbanística ha reservado suelo, de acuerdo con el artículo 33 de esta ley, para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en un 31,33 %. En principio, y salvo que un estudio de mercado así lo determine, esta dotación se realizará íntegramente en la unidad de Actuación 2 En caso de que el precio venta sea claramente inferior respecto de la renta libre, se distribuirá proporcionalmente entre las dos actuaciones integradas.. Las alturas edificables serán 3. Para calcular el aprovechamiento tipo en la ordenación pormenorizada se tendrá en cuenta lo determinado en el artículo 74 de la LOTUP, Existe en el ámbito del área de reparto del sector 2, una superficie de suelo público pre-existente y que ya se encuentra destinado al uso asignado por el plan, con una superficie de 383,91 m2s, destinados actuales a viales. La reserva de plazas de aparcamiento público será para 39 vehículos y de para 78 la reserva de aparcamiento privado. Parámetros que deberán determinarse en la ordenación pormenorizada: <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1. Suelo con destino a viario</td><td style="text-align: right;">4.825 m2s</td></tr> <tr> <td>2. Suelo con destino a Parcelas de uso residencial:</td><td style="text-align: right;">4.437 m2s</td></tr> </table>	1. Suelo con destino a viario	4.825 m2s	2. Suelo con destino a Parcelas de uso residencial:	4.437 m2s
1. Suelo con destino a viario	4.825 m2s				
2. Suelo con destino a Parcelas de uso residencial:	4.437 m2s				

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2suelo)	13.035,58 m2	IEB(m2techo/m2suelo)	0.817 m2t/m2s
SUP.RED. PRIMARIA INSCRITA (m2 suelo)	383,91 m2	IER(m2techo/m2suelo)	0.817 m2t/m2s
SUP. INS. COMUNICACIONES (m2 suelo)	4.952,82 m2/4869,00	IET(m2techo/m2suelo)	-----
SUP. INS. ZONAS VERDES (m2 suelo)	2.658,61 m2	IEI(m2techo/m2suelo)	-----
SUP. INS. EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	1.114,78 m2	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2 techo)	10.648,15 m2 techo
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2 suelo)	0.00 m2	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS DE VPP m2techo	3335,95 m2 techo
SUP. ADS. COMUNICACIONES (m2 suelo)	0.00 m2	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP %	31.33 %
SUP. ADS. ZONAS VERDES (m2 suelo)	0.00 m2	Núm. VIVIENDAS TOTAL	62
SUP. ADS. EQUIPAMIENTOS (m2 suelo)	0.00 m2	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	155
SUPERFICIE RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m2 suelo)	383,91 m2	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA viv/ha	47,56
SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR			13.035,58 m2



CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
- El escaso crecimiento del Casco urbano de Olocau se desarrollará pormenorizadamente mediante pequeñas zonas con la amplitud necesaria para acoger las demandas de la población residente, por lo que la dimensión de las actuaciones de transformación se limitara a una manzana o unidad urbana equivalente. - Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, por lo que se respetarán los estándares dotacionales establecidos originalmente en el PG de Olocau. - Se prolongará la morfología tradicional de calles y edificación, legitimándose exigencias más sencillas de urbanización derivadas de su densidad moderada, su entorno agrario y escasa motorización. - Toda unidad de ejecución deberá quedar conectada con la trama existente en al menos dos puntos.			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO	ACTUACIÓN INTEGRADA	GESTIÓN	DIRECTA/INDIRECTA
- El sector se gestionará mediante unidades de ejecución de menor tamaño, prolongando la morfología tradicional de calles y edificación de la trama urbana tradicional. Por lo que la dimensión de cada actuación aislada se ajustará a las manzanas existentes en la trama urbana, consolidando y completando el perímetro de estas, por lo que el ámbito de la actuación será el de la manzana y los terrenos adyacentes destinados a viales. - Estas unidades de gestión cuya dimensión mínima será la manzana se desarrollarán como actuaciones aisladas según el artículo 72.3.b de la LOTUP, formando cada manzana un área de reparto junto con el ámbito de vial de servicio, que será el terreno adyacente para dotar a las parcelas a edificar de la condición de solar. - Las cesiones dotacionales se podrán realizar mediante trasferencias de aprovechamiento. - Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en áreas colindantes a la Unidad de Ejecución. - La Red Viaria a urbanizar deberá quedar conectada a la red viaria urbanizada, y afecta a su destino, de la Zona de Ordenación Urbanística A: "Residencial Intensiva" - Se atenderá de manera especial el dimensionamiento de la red de aguas residuales, la justificación de la suficiencia de su punto de conexión, y, en su caso, se asumirá la ejecución de un colector específico con dimensión adecuada, teniendo en cuenta futuras ampliaciones de la red de saneamiento. - Las obras necesarias para la conexión de la red de saneamiento con el EDAR situado en la parcela 253 del polígono 24 se realizarán con cargo al Área de Reparto, incluso las necesarias de reposición de los viales afectos a su destino a su estado original. - Según el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUP la aprobación del Plan Parcial requerirá la homologación del Sector 2 Horta de baix, que podrá efectuarse directamente al aprobar dicho documento de ordenación pormenorizada, siempre que contengan los documentos y determinaciones necesarias para la homologación.			



CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- El proyecto de Obras de Urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotar a la Unidad de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley Autonómica, como por la Normativa del P.G.O.U desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes.
- Cada unidad de Ejecución deberá ser autónoma y no requerir de la programación y desarrollo íntegramente de otras Unidades de Ejecución.
- Se realizará un estudio previo e la influencia de las infraestructuras comunes, especialmente el colector de aguas residuales y de pluviales, de manera que garantice el equilibrio de cargas y responsabilidades, así como la adecuad resolución de las infraestructuras. En cualquier caso, la cesión de Zonas Verdes será proporcional a la superficie de la Unidad de Ejecución delimitada

