

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA
OLOCAU (VALENCIA)**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

MAYO 2026

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA	4
1. ANTECEDENTES	5
2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	9
3. MARCO NORMATIVO	10
4. ÓRGANOS COMPETENTES EN LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN	11
4.1.- ÓRGANO PROMOTOR.....	11
4.2.- ÓRGANO SUSTANTIVO.....	11
4.3.- ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL.....	11
4.4.- PROCEDIMIENTO.....	12
5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO	13
5.1.- UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	13
5.2.- DESCRIPCIÓN, FORMA Y DIMENSIÓN DEL ÁMBITO	15
5.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE MUNICIPAL	15
MEMORIA JUSTIFICATIVA	17
1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	18
2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN Y MODIFICACIÓN PROPUESTA	18
3. MODIFICACIÓN PROPUESTA.	21
4. MODIFICACIONES EN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	21
5. MODIFICACIONES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	22
5.1.1.- ALINEACIONES Y SUELO DOTACIONAL DE RED SECUNDARIA	22
5.1.2.- PLANOS VIGENTES QUE SE MODIFICAN	24
5.1.3.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	25
5.1.4.- NORMAS URBANÍSTICAS	26
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL DEL PLAN GENERAL.	27
7. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	27
8. CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL	29
9. JUSTIFICACIÓN DE LA RED VIARIA	30
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE PARQUE PÚBLICO	31

11. CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES	31
MEMORIA NORMATIVA	35
1. NORMAS URBANÍSTICAS	36
2. FICHAS	38
ANEXO I.- JUSTIFICACIÓN ACÚSTICA	43
ANEXO II.- PERSPECTIVA CLIMÁTICA	43
ANEXO III.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA	43
ANEXO IV.- ESCOLAR	43
ANEXO V.-INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA	43
ANEXO VI. -INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO	43
ANEXO VII. -MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	43
ANEXO VIII. -MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	43
ANEXO IX.- JUSTIFICACIÓN MOVILIDAD	43
PLANOS	44

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Olocau tiene como objetivo completar la urbanización en el ámbito de suelo urbano del AR2 de Pedralvilla, ejecutando los servicios urbanísticos de los que carece la zona, como la red de alcantarillado y su conexión con la nueva depuradora, así como la urbanización de las zonas verdes previstas, para ello es además necesario la obtención de los suelos dotacionales que aún no han sido cedidos a la administración.

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

Para proceder a la modificación de planeamiento el Ayuntamiento ha llevado a cabo los trámites necesarios.

Durante el periodo comprendido entre el 12/01/2024 y el 09/02/2024 se procedió al trámite de actuaciones previas previsto en el artículo 51 del TRLOTUP, efectuando a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días, mediante un documento en el que se indicaba de modo sucinto la problemática a solucionar, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

No se recibieron aportaciones durante esta fase y se procedió a elaborar la documentación de borrador de plan y documento inicial estratégico.

En fecha 17 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó admitir a trámite la documentación de la modificación relativa al procedimiento de evaluación ambiental, y el sometimiento del expediente a consulta de administraciones públicas afectadas y público

interesado. Así, se publicó en el tablón de edictos electrónico la documentación y se efectuaron consultas previas por 20 días hábiles a las siguientes administraciones, asociaciones y compañías suministradoras:

- ASOCIACIÓN DE VECINOS DE PLA DE MARCO
- ASSOCIACIÓ DE VEINS D´OLOCAU
- ASOCIACIÓN DE VECINOS PICAPIEDRA
- ASOCIACIÓN DE VECINOS PEDRALVILLA
- ASOCIACIÓN DE VECINOS LA LLOMA
- ASOCIACIÓN HOGAR DE JUBILADOS Y PENSIONISTAS
- TELEFONICA
- IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, SAU
- AQLARA
- SDAD. DE RIEGOS PERLA DEL PLÁ S.C.
- SANTA ANA POZO
- COMUNIDAD DE REGANTES BETERA

Además, en fecha 29 de octubre de 2024, a través de Providencia de Alcaldía se solicita informe a los técnicos municipales:

- Ingeniero forestal
- Ingeniero industrial
- Servicios jurídicos
- Arquitecto municipal

En fecha 5 de diciembre de 2024 tuvo lugar en el Ayuntamiento de Olocau una reunión a la que asistieron representantes y técnicos del Ayuntamiento, miembros del equipo redactor contratado por el Ayuntamiento para la elaboración de los documentos y la asociación de propietarios y vecinos de Pedralvilla La Nova, a los efectos de poder realizar todas las consultas

que consideraron, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 y ss. del TRLOTUP.

En fecha 2 de febrero de 2025, la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL por unanimidad (ACTUANDO COMO ÓRGANO AMBIENTAL), acuerda lo siguiente:

PRIMERO. - Concluir que la propuesta de Modificación Puntual número 5 del PGOU de la Vila d` Olocau, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP.

SEGUNDO. Resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Modificación Puntual número cinco del PGOU de la Vila d` Olocau, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la alternativa 3.

TERCERO. Dar cuenta del contenido de la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado a cuantos interesados aparezcan en la tramitación ambiental de esta actuación, incluyendo el informe en la documentación del instrumento de planeamiento urbanístico.

CUARTO. Ordenar la publicación de la Resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el art. 53.7 del TRLOTUP.

QUINTO. La Resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado no es susceptible de recurso alguno por considerarse acto de trámite, sin perjuicio de los recursos que, en su caso, procedan en vía contencioso-administrativa frente al acto que apruebe el instrumento de planeamiento correspondiente, lo que no es inconveniente para que pueda utilizarse los medios de defensa que se estimen pertinentes en Derecho.

SEXTO. La Resolución del Informe Ambiental y Territorial Estratégico por el procedimiento simplificado perderá su vigencia y cesará la producción de los efectos que le son propios, si una vez publicado en el DOGV, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el órgano promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa.

En fecha 5 de febrero de 2025 se publica en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº 10040, el anuncio de aprobación de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado de la presente propuesta de modificación puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Olocau.

En fecha 17 de marzo de 2025 se publica en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana nº10068, anuncio por el que se somete a información pública el proyecto de modificación puntual número 5 del Plan general de ordenación urbana, que afecta al ámbito AR-2 urbanización Pedralvilla, por un periodo de 45 días hábiles.

Durante el periodo de información pública se recibieron las siguientes alegaciones a través del registro del Ayuntamiento:

1.- REGISTRO 2025-E-RE-617 DE FECHA 10 ABRIL DE 2025. PRESENTADO POR JOAQUIN ASENSI ROIG.

2.- REGISTRO 2025-E-RE-625 DE FECHA 11 DE ABRIL DE 2025 PRESENTADO POR MARIA JOSE GARCIA PITARCH. PORTAVOZ DEL PARTIDO POPULAR DE OLOCAU.

3.- REGISTROS 2025-E-RC-557 Y 2025-E-RC-558, DE FECHA 18 DE ABRIL DE 2025, PRESENTADOS POR ALBERTO ARIAS GARCÍA.

4.- REGISTRO 2025-E-RC-568 DE FECHA 22 DE ABRIL DE 2025 PRESENTADO POR VICENTE GARCIA SERRANO.

5.- REGISTRO 2025-E-RC-589 DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2025 PRESENTADO POR JAVIER GONZÁLEZ BELINCHÓN.

6.- REGISTRO 2025-E-RE-731 DE FECHA 4 DE MAYO DE 2025 PRESENTADO POR ANTONIO MIGUEL BAREA PEÑA.

7.- REGISTRO 2025-E-RC-664 DE FECHA 9 DE MAYO DE 2025 PRESENTADO POR JUAN CARLOS BOSCA MARES.

8.- REGISTRO 2025-E-RC-671 DE FECHA 13 DE MAYO DE 2025 PRESENTADO POR Mª TERESA TORIBIO BERMUDEZ.

Como consecuencia del estudio y análisis de las mismas se ha resuelto aceptar algunas consideraciones contenidas en las alegaciones, y como consecuencia de ello, modificar el documento de planeamiento adecuándolo a la resolución del Ayuntamiento.

2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es realizar una serie de modificaciones menores y puntuales de la ordenación pormenorizada en el ámbito del Área de Reparto 2, en la urbanización Pedralvilla, del Plan General de Olocau.

En esta zona se ha detectado una problemática en las conexiones viarias y de servicios, como por ejemplo el saneamiento, que se considera necesario resolver, quedando aún parcelas vacantes por edificar.

La modificación no incrementa la edificabilidad neta de parcela ni su uso y afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada en suelo urbano, relativa principalmente a alineaciones y emplazamiento de las zonas verdes.

Se pretende asimismo delimitar dos unidades de ejecución dentro del área de reparto con el objeto de mejorar la gestión de la misma, redelimitando dicha área de reparto conforme a los criterios y objetivos indicados por el Plan General.

3. MARCO NORMATIVO

El presente documento se redacta al amparo de lo dispuesto en los siguientes textos legales y reglamentarios. Se considera que este marco normativo incluye el Plan General y todas sus modificaciones vigentes en el momento en el que se redacta el presente documento:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica.
- Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana.
- Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la infancia y adolescencia.
- Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana.
- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 26 de septiembre de 2003 por la Comisión Territorial de Urbanismo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 13 de febrero de 2004, junto con sus modificaciones aprobadas.
- Modificación Puntual nº2 del Plan General de Olocau fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 25 de abril de 2018 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia N° 145 de 27 de julio de 2018. Dicha modificación afecta a la Zona de Ordenación Urbanística

"La Pedralvilla", ámbito de suelo urbano destinado a vivienda de segunda residencia, que fue promovida por el Ayuntamiento mediante un Plan Parcial, con aprobación definitiva de 1973.

4. ÓRGANOS COMPETENTES EN LA TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

4.1.- ÓRGANO PROMOTOR

El órgano de la administración pública, local, que inicia el procedimiento para la elaboración y adopción de un plan o programa y, en consecuencia, debe integrar los aspectos ambientales y territoriales en su contenido a través de un proceso de evaluación ambiental y territorial estratégica, es el Ayuntamiento de Olocau.

4.2.- ÓRGANO SUSTANTIVO

La modificación afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada. En consecuencia, en virtud de lo establecido en el apartado sexto del artículo 44 del TRLOTUP, se considera que el órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Olocau.

4.3.- ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

El artículo 49 del TRLOTUP determina quién es el órgano competente en función del alcance ambiental de la actuación. Se considera que la modificación afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, por tanto, de acuerdo con lo regulado en el apartado c.1 del citado texto legal, el órgano ambiental y territorial de la modificación es municipal.

En este sentido procede indicar que previamente a la elaboración del presente documento refundido se inició la tramitación ambiental de la modificación, concluyendo en una resolución de informe ambiental favorable emitida por el órgano ambiental municipal, que es la Junta de Gobierno Local en este caso.

4.4.- PROCEDIMIENTO

La tramitación ambiental de la modificación se ha adecuado a lo dispuesto en el en el TRLOTUP, habiéndose realizado ya las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de dicho texto legal.

El proceso que se ha llevado a cabo con este documento de modificación puntual, dado que no está sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica sino al simplificado, es el definido en el artículo 61 del TRLOTUP:

a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán

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

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el órgano ambiental representado en este caso por la Junta de Gobierno Local. Dado que se trata de una modificación que afecta a la ubicación de las zonas verdes, se requerirá dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

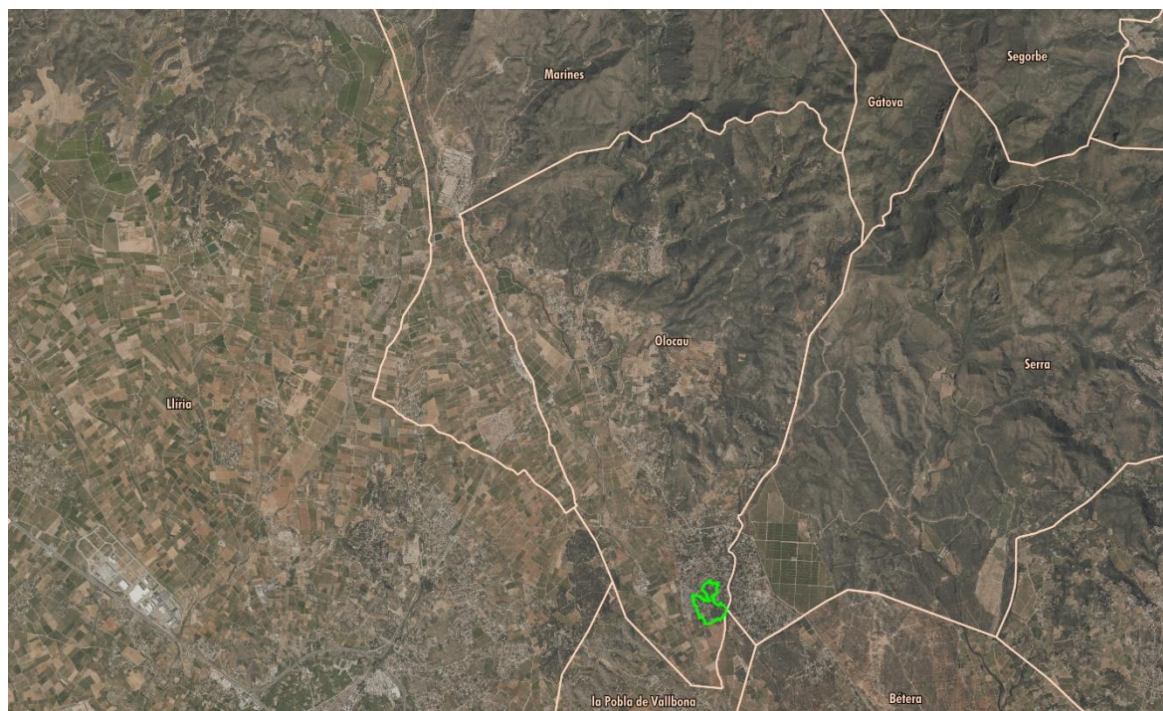
2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Dado que la aprobación definitiva será municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO

5.1.- UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

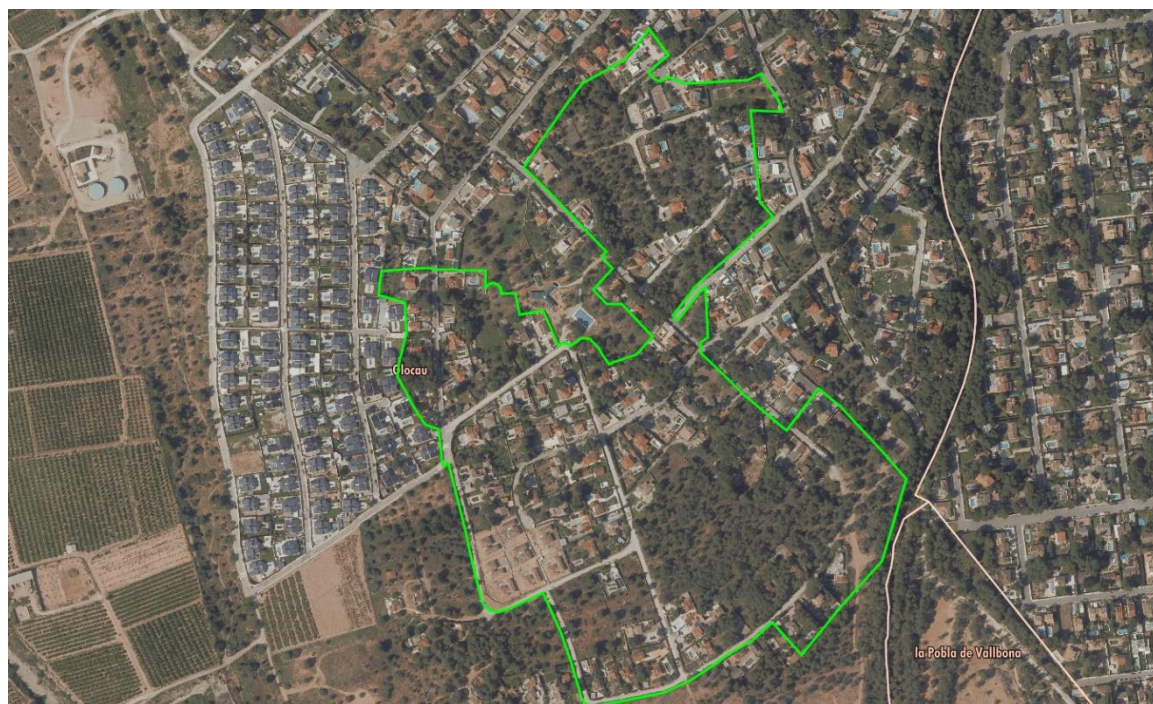
El área de reparto 2 de la Pedralvilla se localiza al sur del término municipal de Olocau, junto a la confluencia de los límites de administrativos de Serra y de La Pobla de Vallbona. Abarca una bolsa de suelo de forma irregular parcialmente urbanizada y edificada al sur de la urbanización Pedralvilla, en su borde con el suelo no urbanizable.

SITUACIÓN



Fuente: Visor GVA

EMPLAZAMIENTO



Fuente: Visor GVA

El área de reparto 2 incluye terrenos clasificados como urbanos, pero pendientes de completar su urbanización y edificación en algunos puntos, esta zona dispone de la previsión de suelos dotacionales de zonas verdes y viario, pendientes aún no solo de urbanizar sino también de su obtención por parte de la administración.

5.2.- DESCRIPCIÓN, FORMA Y DIMENSIÓN DEL ÁMBITO

El área de reparto 2 tiene una forma irregular e incluye una serie de parcelas de suelo lucrativo y suelo dotacional de red viaria y zonas verdes. La delimitación propuesta discurre por algunos límites de parcela y por viales públicos, incluyendo las parcelas que se entiende deben contribuir a la obtención y urbanización de los suelos dotacionales incluidos.

El área de reparto 2 de la presente modificación n°5 tiene una superficie de 209.850 m².

Se trata de un ámbito en suelo urbano con distintos niveles de acabado en la urbanización y parcialmente consolidado por la edificación en algunas zonas.

El uso dominante en la zona es el residencial, materializándose en viviendas unifamiliares aisladas en parcela.

5.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE MUNICIPAL

El planeamiento de Olocau en este ámbito se regula a través de:

- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 26 de septiembre de 2003 por la Comisión Territorial de Urbanismo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 13 de febrero de 2004, junto con sus modificaciones aprobadas.
- Modificación Puntual n°2 del Plan General de Olocau fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 25 de abril de 2018 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia N° 145 de 27 de julio de 2018. Dicha modificación afecta a la Zona de Ordenación Urbanística "La Pedralvilla", ámbito de suelo urbano destinado a vivienda de segunda

residencia, que fue promovida por el Ayuntamiento mediante un Plan Parcial,
con aprobación definitiva de 1973.

La zona objeto de modificación se encuentra parcialmente urbanizada, calificada
como suelo urbano residencial, y dispone aún de solares por edificar.

Se pretende resolver a través de esta modificación la variada problemática detectada
en distintos puntos del ámbito del AR-2 en la urbanización "La Pedralvilla", de escasa entidad
urbanística, pero que dificultan en cierta forma el desarrollo de las infraestructuras de
saneamiento y la colmatación urbanística y edificatoria de forma adecuada de la zona.

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

El objeto y alcance del presente documento es el indicado en el punto tercero de la memoria informativa del presente documento. Básicamente, se pretende modificar la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General en el ámbito del área de reparto 2 de la urbanización Pedralvilla con el objetivo de proceder a completar la urbanización, ejecutando los servicios urbanísticos de los que carece la zona, como, por ejemplo, la red de alcantarillado y su conexión con la depuradora, o cómo la urbanización de las zonas verdes previstas.

Como consecuencia de lo anterior, es necesario modificar puntualmente la estructura viaria proyectada y reubicar las zonas verdes previstas, para crear un sistema de suelo dotacional conectado que permita el correcto funcionamiento de infraestructuras como la de saneamiento, al mismo tiempo que se reajusta el ámbito del AR-2.

La modificación afecta exclusivamente a elementos integrantes de la ordenación pormenorizada del planeamiento, no alterando ningún parámetro estructural del Plan General.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN Y MODIFICACIÓN PROPUESTA

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

Se ha detectado en esta delimitación algunos errores a subsanar, entendiéndose que en el reajuste propuesto de la unidad de ejecución y área de reparto los criterios generales

de delimitación del área de reparto no se modifican, ni tampoco los criterios de establecimiento del aprovechamiento tipo, el reajuste se basa en los criterios definidos para la delimitación incluidos en la ficha de planeamiento y gestión, incluyendo parcelas de acuerdo a dichos criterios, ajustes topográficos y ajustes en la correcta delimitación de viales de borde.

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

La delimitación del ámbito que en estos momentos está vigente (la de la modificación puntual n°2) no incluye adecuadamente el ancho de los viales de borde en algunos casos, delimitándose de manera irregular y poco ajustada a los requerimientos de ancho de un vial en suelo urbano.

En particular la calle Mallorca, la calle río Miño y el vial de borde sin nombre que conecta ambos viales se entiende que se encuentran mal delimitados en la actualidad, de manera irregular y sin continuidad, se propone corregir y adecuar la delimitación entendiéndose que este era el propósito original de la delimitación del AR-2 y se ha producido un error de grafismo.

Sin embargo, si se observan los planos del Plan General si puede observarse el vial perimetral de borde incluido en la red secundaria, de ello se entiende que ha habido un error gráfico en los planos de la modificación puntual n°2 que afectan a esta zona y se corrige, recuperando el viario de red secundaria de borde urbano previsto en el Plan General y con los anchos previstos en el Plan General.

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

Zonas verdes: Se propone reajustar la forma y ubicación de las zonas verdes de red secundaria para que se ubiquen de manera ordenada en el tejido existente, eliminando zonas verdes que se ubican sobre parcelas edificadas por errores topográficos y ubicando zonas verdes en puntos que pueden ayudar mejor a la absorción de aguas pluviales por su situación topográfica en puntos más bajos, aprovechando la permeabilidad de los suelos de estos suelos dotacionales.

Conexión de infraestructuras urbanísticas: Algunos servicios precisan para una adecuada ejecución técnica y económica y un nivel de servicio óptimo una conexión entre puntos de la red viaria actualmente desconectados por concluir en calles sin salida. A ello, se le suma la necesidad de incorporar alumbrado público que mejore la visibilidad y la conectividad. Es necesario también suplementar la red de abastecimiento de agua potable (Aqlara) para que de servicio a todas las parcelas previstas. Existen otros suministros de agua, pero no pueden tener la consideración de suministro de agua potable.

Evacuación de aguas: el sistema de depuración de aguas residuales vigente se realiza mediante sistemas individuales de oxidación total. Con esta modificación se busca dar una respuesta colectiva a dicha evacuación implantando una red de saneamiento que de

servicio a la totalidad del ámbito. Respecto a la evacuación de aguas pluviales se plantea la conducción y reconfiguración de las escorrentías en los puntos más conflictivos.

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

3. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

4. MODIFICACIONES EN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La modificación no afecta a elementos de la ordenación estructural, ya que no modifica ninguna de las determinaciones que integran la ordenación estructural de acuerdo al artículo 21 del TRLOTUP:

a) No se modifican los objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto, con perspectiva de género.

b) No se modifican ni la delimitación ni la caracterización de la infraestructura verde.

c) No se modifica la red primaria.

d) No se modifica la delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.

e) No se modifica la delimitación de los perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.

f) No se modifica la clasificación del suelo.

g) No se modifica la ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.

- h) No se modifica la delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
- i) No se modifican las condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- j) No se modifican los criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
- k) No se modifica la política pública de suelo y vivienda.

5. MODIFICACIONES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Modificación consiste en varias modificaciones puntuales que afectan a diversas manzanas dentro del área de la urbanización Pedralvilla, y en particular dentro del área de reparto 2.

Se redelimitan dos unidades de ejecución dentro del área de reparto con el objeto de facilitar la gestión urbanística.

5.1.1.- ALINEACIONES Y SUELO DOTACIONAL DE RED SECUNDARIA

Se proponen una serie de modificaciones de red secundaria que ya se han adelantado en el punto 2 de la presente memoria.

Las condiciones para la delimitación y redelimitación de unidades de ejecución recogidas en la ficha vigente del área de reparto nº2, indican:

- Se realizará un estudio previo de 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 adecuada resolución de las infraestructuras. En cualquier caso, la cesión de las Zonas Verdes será proporcional a la superficie de la Unidad de Ejecución delimitada.

- Si la ejecución de la conexión a los Sistemas Generales, especialmente al colector de aguas residuales y pluviales existentes, requiere incorporar Suelo Dotacionales -Red Viaria- estos se incorporarán al Área de Reparto sin edificabilidad.

Se ha procedido a analizar las carencias de las infraestructuras de la zona, entre las que se encuentran el sistema de saneamiento de residuales y pluviales, la red de agua potable, la iluminación de las calles y la pavimentación de las calles.

Se ha elaborado un plano de información, I-2, en el que se analiza el estado de urbanización de las calles y el suelo dotacional pendiente de obtener.

Se han analizado las parcelas que se integran dentro del área de reparto identificando en cada caso los servicios de los que no disponen, indicándose en los planos O-3, O-3A y O-3B, con el objeto de avanzar en la toma de decisiones respecto a las intervenciones a llevar a cabo:

- Red de agua potable
- Pavimentación de las calles
- Saneamiento.
- Iluminación

Todo ello ha dado como resultado la redelimitación de la unidad de ejecución originalmente propuesta, delimitando dos unidades de ejecución con una serie de modificaciones de carácter pormenorizado, que obligan a tramitar esta modificación n°5 del Plan General.

Las unidades de ejecución delimitadas deberán obtener la superficie de suelo dotacional falto de ceder y urbanizar de manera proporcional a sus carencias y estado de urbanización y de cesiones realizadas, cumpliendo las determinaciones del Plan General y de la legislación de aplicación.

Uno de los objetivos principales de la presente modificación es el de poder dotar a la zona de un sistema de saneamiento sostenible en el tiempo, minimizando la utilización de bombas, para ello se ha procedido a analizar las cotas existentes en el viario previsto vigente y se ha detectado que el funcionamiento por gravedad del sistema de saneamiento solo es posible si se eliminan dos cul de sac existentes en la ordenación pormenorizada viaria actual.

Al realizar estas nuevas conexiones viarias no previstas se salvan dos de los problemas detectados, por un lado, se eliminan calles sin salida, que no suelen ser una opción óptima desde el punto de vista urbanístico ni de la seguridad, por otro lado, se permite una infraestructura de saneamiento que funcione por gravedad y sin bombeos.

La propuesta de red de saneamiento se plantea en dos fases. En una primera fase, las aguas residuales se conducen a la depuradora de la urbanización Pedralvilla existente, en la que se debe diseñar un único bombeo para salvar un punto bajo que queda en la esquina suroeste del ámbito.

En la segunda fase, las aguas residuales se conducen a un punto previsto de recogida desde donde se impulsará a la red y nueva depuradora definida en el "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE LA MARGEN IZQUIERDA DEL BARRANCO DEL CARRAIXET EN BÉTERA", en la cual es posible que el sistema funcione sin bombeos y solo por gravedad, entendiéndose la situación óptima para el funcionamiento de la red de saneamiento.

5.1.2.- PLANOS VIGENTES QUE SE MODIFICAN

Estas modificaciones de carácter pormenorizado implican la modificación de los siguientes planos de ordenación pormenorizada:

- Plano de Ordenación Estructural 18.1 "Delimitación Áreas de Reparto, Suelo Urbano. Urbanización La Pedralvilla", de la Modificación puntual nº 2 del PGOU de Olocau. Este

plano se modifica ya que se delimita sobre cartografía actualizada de mayor escala el área de reparto, lo que conlleva correcciones de tipo topográfico, llevando la delimitación del área de reparto por los elementos cartografiados en la topografía actualizada a mayor escala y con mayor definición.

- Plano de Ordenación Pormenorizada 18.2 "Alineaciones y rasantes. Suelo Urbano. Urbanización La Pedralvilla", de la Modificación puntual nº 2 del PGOU de Olocau. Este plano se modifica ya que se modifican algunas alineaciones y delimitaciones de suelo dotacional de red secundaria.
-

5.1.3.- DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Dado que se reajusta la delimitación del AR-2, y se redelimitan dos unidades de ejecución, se ajusta la ficha de planeamiento y gestión existente relativa al área de reparto y se crean dos nuevas fichas de gestión para cada unidad de ejecución planteada.

El aprovechamiento urbanístico medio de ambas unidades no tiene una diferencia superior al quince por ciento, de acuerdo al artículo 79 del TRLOTUP.

Las condiciones para la delimitación y redelimitación de unidades de ejecución recogidas en la ficha vigente del área de reparto nº2, indican:

- Toda unidad de ejecución deberá quedar conectada por su viario, en al menos dos puntos con el viario ya urbanizado colindante con la unidad de ejecución.

En base a lo anterior, la delimitación propuesta cumple, quedando ambas unidades de ejecución conectadas en más de dos puntos con viario existente colindante.

Las nuevas fichas modificadas se incluyen en la memoria normativa del presente documento.

Los datos urbanísticos de las unidades propuestas son los siguientes:

	UE-2.1	UE-2.2
SUP.MANZANA PRIVADA	6.589 m ²	161.063 m ²
EDIFICABILIDAD	2.196,40 m ² †	53.687,79 m ² †
ZV1	0 m ²	5.361 m ²
ZV2	0 m ²	2.853 m ²
ZV3	0 m ²	988 m ²
ZV4	0 m ²	3.533 m ²
TOTAL ZV	0 m ²	12.735 m ²
RV	1.962 m ²	27.492 m ²
SUELO DOTACIONAL	1.962 m ²	40.227 m ²
SUPERFICIE UNIDAD	8.560 m ²	201.290 m ²
IEB	0,2569	0,2667
AT	0,2569	0,2667

5.1.4.- NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas que regulan la zona de suelo urbano de "La Pedralvilla" se encuentran redactadas en el capítulo 7 de las NNUU del PG de Olocau, habiendo sido modificadas parcialmente por una anterior modificación del ámbito (artículo sexto, dimensión parcela mínima 500 m²).

De acuerdo a la nueva ordenación pormenorizada propuesta, se han definido nuevos viales peatonales, pertenecientes algunos a viales ya existentes de carácter privado que pasan a ser públicos para permitir la instalación de una red de saneamiento más eficiente. Estos viales disponen ya de edificaciones materializadas a distancias inferiores a las fijadas en el artículo octavo a línea de calle. Se propone que las distancias de la edificación a línea de

calle con ancho de vial inferior a 6m pase a ser de 3m, aspecto que modifica el Artículo octavo, del Capítulo 7.- Zona de ordenación urbanística F: Suelo Urbano "La Pedralvilla" de las NNUU del Plan General.

Además, con el objeto de resolver la problemática detectada en la ubicación de las edificaciones auxiliares como paellers, se propone modificar el artículo catorce, del capítulo anteriormente indicado.

Por otro lado, y para evitar el sellado excesivo del suelo, se propone modificar el artículo quince, también del capítulo anteriormente indicado. Los artículos modificados se incluyen en la memoria normativa del presente documento.

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL DEL PLAN GENERAL.

7. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ANEXO IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas" del TRLOTUP indica en su punto 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"

El ámbito de la modificación coincide con la nueva delimitación del área de reparto AR-2 definida en la presente modificación puntual n°5, que reajusta la delimitación propuesta en la modificación puntual n°2 del Plan General, incluyendo parcelas y viales de borde completos.

Además, el área de reparto se reajusta de acuerdo con los criterios generales para la delimitación del AR contenidos en la ficha de planeamiento y gestión de la modificación n°2:

- En estos ámbitos se redactarán Programas de Actuación Integrada al efecto de urbanizar de forma integrada y equidistribuir las cargas de urbanización. Si en este proceso se

detectan Suelos Dotacionales -Red Viaria- por ceder o urbanizar se incorporarán al Área de Reparto con los siguientes criterios:

1. Si la parcela de destino privado sólo es colindante con este suelo dotacional que le da la condición de solar, toda la parcela de destino privado se incorporará al Área de Reparto junto con el suelo que sea preciso para dotarle mediante su urbanización de la condición de solar.

2. Si la parcela de destino privado es colindante además con otros suelos dotacionales que le dan la condición de solar, solo el 50% de la parcela se incorporará al Área de Reparto junto con el suelo que sea preciso para dotarle mediante su urbanización de la condición de solar.

- Si la ejecución de la conexión a los Sistemas Generales, especialmente al colector de aguas residuales y pluviales existentes, requiere incorporar Suelo Dotacionales -Red Viaria- estos se incorporarán al Área de Reparto sin edificabilidad.

En el ámbito se ha procedido a realizar un estudio previo de la influencia de las infraestructuras comunes y en particular la de la red de aguas residuales y de su conexión a la depuradora actual y la previsión de conexión también a la depuradora futura. En este proceso se han detectado suelos dotacionales de red viaria por urbanizar, por lo que se ha procedido a redelimitar el área de reparto con los criterios indicados en la ficha.

El ámbito del AR-2 del planeamiento vigente definido en la modificación puntual nº2 del Plan General asciende a 189.403 m², esta superficie se corrige teniendo en cuenta:

- la realidad topográfica
- se reajustan anchos de caminos creando viario de lados paralelos
- se incluyen parcelas completas
- se incluyen las parcelas que de acuerdo a los criterios de delimitación del área de reparto establecidos forman parte de esta área, en su proporción según su colindancia con uno o más viales a urbanizar.

Así, el ámbito de la modificación es la nueva delimitación que tiene una superficie de 209.850 m², sobre la que se justifica el estándar dotacional global.

8. CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL

La modificación ha de cumplir lo dispuesto en el punto 8. Modificaciones de planes del apartado III. Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del Anexo IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS del TRLOTUP.

Teniendo en cuenta la definición del estándar dotacional global (EDG), como la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, la presente modificación MEJORA el EDG de la ordenación vigente, ya que se incrementa ligeramente la proporción entre ambos parámetros.

En la tabla siguiente se expresan los valores del plan general vigente y de la modificación propuesta:

	ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
Superficie referencia	209.850 m ²	209.850 m ²
Manzanas privadas	171.721 m ²	167.661,37 m ²
Superficie DOT (m2) (ZV+EQ+RV)	38.129 m ²	42.188,63 m ²
Superficie ZV_SVJ (m2)	12.735 m ²	12.735,00 m ²
ZV1	9.885 m ²	5.361 m ²
ZV2	2.850 m ²	2.853 m ²
ZV3		988 m ²
ZV4		3.533 m ²
ZV5		
Superficie RV (m2)	25.394 m ²	29.453,63 m ²
Superficie EQ (m2)	0 m ²	0 m ²
IEN (m2t/m2s)	0,333333333	0,333333333
EDIFICABILIDAD	57.240 m ² †	55.887,12 m ² †
EDG	0,66611	0,75489

Como puede observarse el EDG de la modificación es ligeramente superior al EDG vigente en el ámbito de la modificación, es decir, se mejora la superficie dotacional respecto a la edificabilidad total del ámbito.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

El anexo IV del TRLOTUP establece las condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria. El apartado 2.5 del punto III del citado anexo indica que los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluidos en los catálogos de carreteras, deben ajustarse a unas condiciones dimensionales establecidas en función del índice de edificabilidad neto. Además, la red viaria debe ajustarse a las condiciones que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano.

El apartado 2.2 del punto III del citado anexo establece dos categorías de viales, los de tránsito y los de prioridad peatonal. El TRLOTUP define la primera categoría como aquella que presta servicio al tránsito rodado sin perjuicio de que los ayuntamientos puedan decidir la peatonalización de estos elementos viarios en coherencia con la política municipal en materia de movilidad. La segunda categoría de viales se define como aquella en la que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, y está diseñada para incrementar las actividades de relación ciudadana y el intercambio social.

Los nuevos viarios propuestos en la presente modificación son de carácter peatonal y sirven no solo para la comunicación en superficie sino también para poder establecer un sistema de infraestructuras de saneamiento que no requiera de bombeos.

Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.

Además, los viales peatonales o de prioridad peatonal, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de cinco metros.

Los nuevos viales propuestos tienen ese ancho, es el caso del vial que se propone que conecte la calle Rio Duero con la calle Rio Miño.

Se incorpora a la red viaria pública viarios ejecutados existentes que anteriormente eran de uso y titularidad privada, el ancho de estos viales no se modifica, pues queda delimitado por vallado ya existente, es el caso del vial que conectará la calle Rio Tajo con la calle Mallorca.

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE PARQUE PÚBLICO

La presente modificación supone no supone un incremento la edificabilidad asignada por el Plan General ni del número de viviendas.

Dado que no se modifica este parámetro no se requiere el incremento de la dotación de parque público.

11. CARGAS DE URBANIZACIÓN Y CESIONES

La delimitación del área de reparto propuesta, y las dos unidades de ejecución en las que se divide, se realiza con el objeto de incluir dentro de la misma todas aquellas parcelas que están en la actualidad carente de algún servicio o faltas de cesión de suelo dotacional público necesario para obtener legalmente la condición de solar, siguiendo los criterios indicados en la ficha de gestión vigente para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo, por lo que no supone una modificación de la ordenación estructural.

Así, de acuerdo al artículo 184 del TRLOTUP, respecto al pago de las obras de urbanización a cargo de las personas propietarias beneficiadas, cuando la administración ejecute obras de infraestructuras, dotaciones o equipamientos que doten de alguno de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas, podrá imponer a las personas propietarias, mediante cuotas de urbanización reguladas en el artículo 156 del

TRLOTUP, el pago de los costes de dichas obras. En estos casos la administración calculará las cuotas de liquidación de acuerdo con los criterios establecidos para su cálculo en el seno de un proyecto de reparcelación, incluyendo un plan de pagos para cada una de las personas propietarias afectadas. A las personas propietarias con edificación construida podrá exigírseles el pago desde el inicio de las obras. Al resto de personas propietarias no podrá exigírseles el pago de las cuotas de urbanización hasta que la parcela de la que cada uno sea titular adquiera la condición de solar. En este caso, la finca quedará afecta al pago de dicha cuota de urbanización con carácter real, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal de suelo.

Conforme al artículo 209 del TRLOTUP, la persona propietaria del edificio consolidado contribuirá al pago de las cuotas de urbanización en la parte de servicios, obras o instalaciones que no tenga en funcionamiento o cuya calidad se mejore sustancialmente, como uno de los deberes urbanísticos de las personas propietarias en situaciones semiconsolidadas.

La condición de solar se adquiere cuando la parcela dispone de al menos los siguientes servicios, de acuerdo al artículo 186 del TRLOTUP:

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.

Por ello se han analizado las parcelas que se integran dentro del área de reparto identificando en cada caso los servicios de los que no disponen, indicándose en el plano O-3 y O-3B:

- Red de agua potable (solo se puede considerar potable la suministrada municipalmente).
- Pavimentación de las calles, indicando si se dispone de cierto grado de urbanización ya realizado, simplificando el estado y suponiendo que las calles requieren la totalidad de la urbanización o el 50% de la misma. Este aspecto deberá detallarse en el momento del proyecto de urbanización adecuando exactamente el grado de urbanización del que se dispone.
- Saneamiento.
- Iluminación, y simplificando igualmente el estado de iluminación de las calles a dos niveles, que deberá concretarse en el momento en el que se desarrolle el proyecto de urbanización.

Respecto a la participación en las cesiones, se propone que la reparcelación tenga en cuenta únicamente aquellas parcelas que no han materializado la edificación lícitamente, conforme al artículo 207.3 del TRLOTUP, que indica que la superficie de parcela neta, cuando contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computa dentro del ámbito o sector al aplicar los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales.

La participación en dichas cesiones se propone que se realice mediante compensación económica dado el grado de consolidación de la zona. El importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional conforme al artículo 36.7 del TRLOTUP. No obstante, será el proyecto de reparcelación el que definirá y concretará este aspecto.

La propuesta de participación en la obtención del suelo dotacional se propone de acuerdo a las condiciones para la delimitación y redelimitación de unidades de ejecución recogidas en la ficha vigente del área de reparto nº2, que indica:

- En estos ámbitos se redactarán Programas de Actuación Integrada al efecto de urbanizar de forma integrada y equidistribuir las cargas de urbanización. Si en este proceso se detectan Suelos Dotacionales -Red Viaria- por ceder o urbanizar se incorporarán al Área de Reparto con los siguientes criterios:

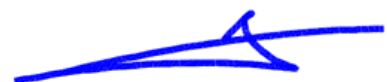
1. Si la parcela de destino privado sólo es colindante con este suelo dotacional que le da la condición de solar, toda la parcela de destino privado se incorporará al Área de Reparto junto con el suelo que sea preciso para dotarle mediante su urbanización de la condición de solar.

2. Si la parcela de destino privado es colindante además con otros suelos dotacionales que le dan la condición de solar, solo el 50% de la parcela se incorporará al Área de Reparto junto con el suelo que sea preciso para dotarle mediante su urbanización de la condición de solar.

La propuesta de participación en la obtención del suelo dotacional se refleja en el plano O-3 y O-3-A, si bien, será el proyecto de reparcelación que se redacte el que fijará exactamente el sistema de participación en las cesiones, su obtención y porcentajes.

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

MEMORIA NORMATIVA

1. NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas que regulan la zona de suelo urbano de "La Pedralvilla" se encuentran redactadas en el capítulo 7 de las NNUU del PG de Olocau, habiendo sido modificadas parcialmente por una anterior modificación del ámbito (artículo sexto, dimensión parcela mínima 500 m²).

De acuerdo a la nueva ordenación pormenorizada propuesta, se han definido nuevos viales peatonales, pertenecientes algunos a viales ya existentes de carácter privado que pasan a ser públicos para permitir la instalación de una red de saneamiento más eficiente. Estos viales disponen ya de edificaciones materializadas a distancias inferiores a las fijadas en el artículo octavo a línea de calle.

Se propone que las distancias de la edificación a línea de calle con ancho de vial inferior a 6m pase a ser de 3m, de manera que el Artículo octavo, del Capítulo 7.- Zona de ordenación urbanística F: Suelo Urbano "La Pedralvilla" de las NNUU del Plan General quede redactado de la siguiente forma:

REDACCIÓN ANTERIOR EN NNUU PG	MODIFICACIÓN N°5
Capítulo 7. Artículo octavo La edificación quedará separada a una distancia de 3m de los lindes de parcela y 5m a línea de calle.	Capítulo 7. Artículo octavo La edificación quedará separada a una distancia de 3m de los lindes de parcela y 5m a línea de calle, exceptuando los viales de menos de 6 metros de ancho donde la edificación se podrá retranquear un mínimo de 3m.

Además, con el objeto de resolver la problemática detectada en la ubicación de las edificaciones auxiliares como paellers, se propone que el artículo catorce, del Capítulo 7.- Zona de ordenación urbanística F: Suelo Urbano "La Pedralvilla" de las NNUU del Plan General quede redactado de la siguiente forma:

REDACCIÓN ANTERIOR EN NNUU PG	MODIFICACIÓN N°5
Capítulo 7. Artículo catorce En las parcelas se autorizará la construcción de pérgolas, bancos, paellers abiertos y en general construcciones propias de jardín, abierta sin posibilidad de utilización como almacén o vivienda.	Capítulo 7. Artículo catorce En las parcelas se autorizará la construcción de pérgolas, bancos, paellers abiertos y en general construcciones propias de jardín, abierta sin posibilidad de utilización como almacén o vivienda. Los paellers o cualquier otra construcción auxiliar deberán estar separados de los lindes de parcela 3 metros, estas construcciones deberán evitar en la medida de lo posible molestias a los vecinos, como sombras o iluminaciones no deseadas, humos, olores, ruidos o vibraciones.

Por otro lado, y para evitar el sellado excesivo del suelo, se propone modificar el artículo quince, del Capítulo 7.- Zona de ordenación urbanística F: Suelo Urbano "La Pedralvilla" de las NNUU del Plan General para que quede redactado de la siguiente forma:

REDACCIÓN ANTERIOR EN NNUU PG	MODIFICACIÓN N°5
Capítulo 7. Artículo quince La construcción sobre la parcela no ocupará más del 30% de la superficie de la misma, quedando así un mínimo del 70% de superficie sin edificación.	Capítulo 7. Artículo quince La construcción sobre la parcela no ocupará más del 30% de la superficie de la misma, quedando así un mínimo del 70% de superficie sin edificación. De la superficie que quede sin edificar, al menos el 50% tendrá un tratamiento permeable del suelo, con acabado vegetal o pavimentos que permitan la absorción del suelo de las aguas pluviales, evitando el sellado del mismo.

Se propone añadir un nuevo artículo treinta y uno en el capítulo 7, para regular la explotación y tenencia de ciertos animales que causan molestias:

MODIFICACIÓN N°5
Capítulo 7. Artículo treinta y uno No se permitirá la explotación de aves, conejos, palomas y otros animales. Se prohíbe expresamente la tenencia de gallos

2. FICHAS

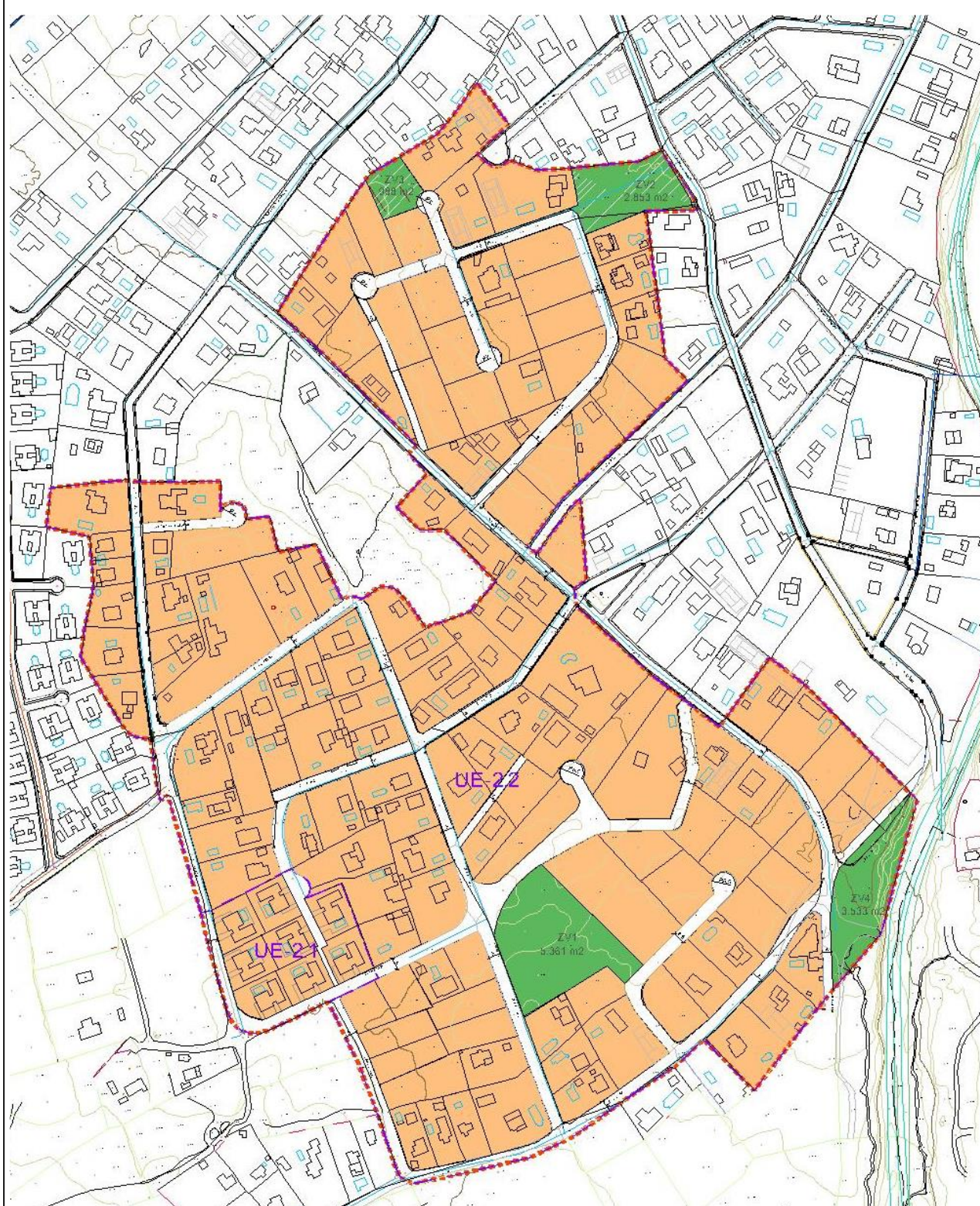
Dado que se reajusta la delimitación del AR-2, y se redelimitan dos unidades de ejecución, se ajusta la ficha de planeamiento y gestión existente relativa al área de reparto y se crean dos nuevas fichas de gestión para cada unidad de ejecución planteada, quedando redactadas de la siguiente manera:

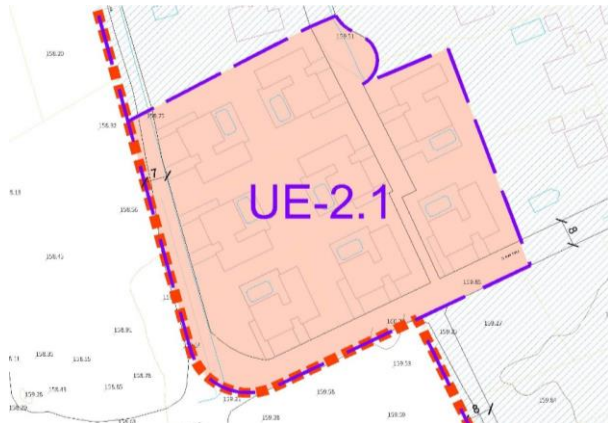
AREA DE REPARTO Nº2 - SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"			
FICHA DE GESTIÓN			
Descripción de la Actuación Integrada			
Unidades de ejecución: U.E.-2.1 y U.E.-2.2 Suelo Urbano "La Pedralvilla"	Gestión: Directa/Indirecta	Delimitación: Ver plano de ordenación pormenorizada	
		Superficie actuación integrada:	
Zona de Ordenación urbanística: ZOU-F		Ordenación Pormenorizada: Planos O-1 O-2, Modificación nº 5 de Ord. Pormenorizada	
Gestión			
Área de reparto: A.R.-2		Delimitación: U.E.-2.1 y U.E.-2.2 : AR 2	
PARCELAS PRIVADAS: Pp	167.661,37 m²s	Aprovechamiento Tipo:	Según ficha de UE
DOTACIONAL ZV: Dot = ZV1+ZV2+ZV3+ZV4+ZV5	12.735,00 m²s	Edificabilidad:	55.887,12 m²t
RED VIARIA afecta a su destino: Sd	29.453,63 m²s	Índice de Edificabilidad Bruta: IEB=Edificabilidad/Saprov	0,26631 m²t/m²s
Sup. Total Área de Reparto: Sar	209.850,00 m²s	Índice de Edificabilidad Neta: IEN=Edificabilidad/Pp	0,33333 m²t/m²s
Condiciones			
SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO: - Los proyectos de Obras de Urbanización contendrán las determinaciones precisas a fin de dotar a las Unidades de Ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Lay Autonómica, como por la normativa del P.G.O.U. desde su conexión a los Sistemas Generales correspondientes - Esta Área de Reparto es autónoma y no requiere de la programación y desarrollo de otras Áreas de Reparto.			
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN: - Adecuada conexión a los servicios urbanísticos existentes en áreas colindantes a las Unidades de Ejecución. - La Red Viaria a urbanizar deberá quedar conectada a la red urbanizada, y afecta a su destino, de la Zona de Ordenación Urbanística: "La Pedralvilla" - La red de evacuación de aguas será de tipo separativo - 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 de la Zona de Ordenación F, que conduzca las aguas residuales a la EDAR situada en la parcela 21 del polígono 16. - Las obras necesarias para la conexión de la red de saneamiento con la EDAR situada en la parcela 21 del polígono 16 se realizarán con cargo al Área de Reparto, incluso las necesarias de reposición de los viales afectos a su destino a su estado original. OTRAS CONDICIONES: Las ampliaciones de la EDAR situada en la parcela 21 del polígono 16, necesarias para la depuración de las aguas residuales se realizarán con cargo al Área de Reparto.			
CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN Y REDELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: - Se realizará un estudio previo de 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 adecuada resolución de las infraestructuras. En cualquier caso, la cesión de las Zonas Verdes será proporcional a la superficie de la Unidad de Ejecución delimitada. - En estos ámbitos se redactarán Programas de Actuación Integrada al efecto de urbanizar de forma integrada y equidistribuir las cargas de urbanización. Si en este proceso se detectan Suelos Dotacionales -Red Viaria- por ceder o urbanizar se incorporarán al Área de Reparto con los siguientes criterios: 1. Si la parcela de destino privado sólo es colindante con este suelo dotacional que le da la condición de solar, toda la parcela de destino privado se incorporará al Área de Reparto junto con el suelo que sea preciso para dotarle mediante su urbanización de la condición de solar. 2. Si la parcela de destino privado es colindante además con otros suelos dotacionales que le dan la condición de solar, solo el 50% de la parcela se incorporará al Área de Reparto junto con el suelo que sea preciso para dotarle mediante su urbanización de la condición de solar. - Si la ejecución de la conexión a los Sistemas Generales, especialmente al colector de aguas residuales y pluviales existentes, requiere incorporar Suelo Dotacionales -Red Viaria- estos se incorporarán al Área de Reparto sin edificabilidad. - Toda unidad de ejecución deberá quedar conectada por su viario, en al menos dos puntos con el viario ya urbanizado colindante con la unidad de ejecución.			
Documentos de desarrollo			
Programas de Actuación Integrada		Proyecto de Reparcelación	Proyecto de Urbanización

AREA DE REPARTO N°2 - SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"

FICHA DE GESTIÓN

Descripción gráfica



FICHA DE GESTIÓN			
SUELO URBANO RESIDENCIAL			
CÓDIGO	U.E.-2.1	NOMBRE	U.E.-2.1 PEDRALVILLA
RÉGIMEN DE USOS			
USOS DOMINANTES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO, COMERCIAL, OFICINAS		
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL		
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
Esta delimitación podrá ser modificada si durante el proceso de gestión urbanística se detectan suelos dotacionales de red viaria pendientes de cesión, necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora.			
El aprovechamiento tipo, parámetro de ordenación pormenorizada, se obtiene conforme al artículo 78 del TRLOTUP:			
AT= 0,2569 m ² t/m ² s			
PLANO			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	8.560,00 m ²	IEB	0,2569
SUP. RED PRIMARIA incluida	0,00 m ²	IER	0,2569
Sup. RP incluida Comunicaciones	0,00 m ²	IET	0
Sup. RP incluida Zonas Verdes	0,00 m ²	IEI	0
Sup. RP incluida Equipamientos	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	2.199,33 m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00 m ²	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	0,00 m ² t
Sup. RP Adscrita Comunicaciones	0,00 m ²	PORCENTAJE RESERVA VPP	0,00%
Sup. RP Adscrita Zonas Verdes	0,00 m ²	NÚMERO VIVIENDAS TOTAL	8
Sup. RP Adscrita Equipaciones	0,00 m ²	HABITANTES ESTIMADOS	17
SUP. COMPUTABLE	8.560,00 m ²	VIVIENDAS POR HECTÁREA	9,35
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
Figura de Planeamiento:	Modificación nº5 del Plan General	Gestión:	Indirecta
No se establecen condiciones de gestión previas al desarrollo del sector.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Se urbanizará y cederá la red viaria incluida en la delimitación.			
Se asegurará la correcta conexión de las redes de infraestructuras, y en particular la de saneamiento con la red existente, asegurando su correcto funcionamiento. Para ello se ejecutarán las zanjas y conexiones necesarias a través de la red viaria, dejando correctamente asfaltado este suelo de paso de conexiones aunque se ubique exteriormente a la unidad.			
Los urbanizadores tendrán que solicitar informe al EPSAR sobre la capacidad de saneamiento y depuración para tratar las aguas residuales generadas por el desarrollo de la unidad de ejecución, teniendo que cumplir las condiciones fijadas por la EPSAR.			
Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para lo cual, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán preferentemente las aguas residuales en red separativa.			

FICHA DE GESTIÓN			
SUELO URBANO RESIDENCIAL			
CÓDIGO	U.E.-2.2	NOMBRE	U.E.-2.2 PEDRALVILLA
RÉGIMEN DE USOS			
USOS DOMINANTES	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		
USOS COMPATIBLES	TERCIARIO, COMERCIAL, OFICINAS		
USOS INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL		
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO			
Esta delimitación podrá ser modificada si durante el proceso de gestión urbanística se detectan suelos dotacionales de red viaria pendientes de cesión, necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora.			
El aprovechamiento tipo, parámetro de ordenación pormenorizada, se obtiene conforme al artículo 78 del TRLOTUP:			
AT= 0,2667 m²t/m²s			
PLANO			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	201.290,00 m²	IEB	0,2667
SUP. RED PRIMARIA incluida	0,00 m²	IER	0,2667
Sup. RP incluida Comunicaciones	0,00 m²	IET	0
Sup. RP incluida Zonas Verdes	0,00 m²	IEI	0
Sup. RP incluida Equipamientos	0,00 m²	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	53.687,79 m² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA	0,00 m²	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP	0,00 m² t
Sup. RP Adscrita Comunicaciones	0,00 m²	PORCENTAJE RESERVA VPP	0,00%
Sup. RP Adscrita Zonas Verdes	0,00 m²	NÚMERO VIVIENDAS TOTAL	138
Sup. RP Adscrita Equipaciones	0,00 m²	HABITANTES ESTIMADOS	290
SUP. COMPUTABLE	201.290,00 m²	VIVIENDAS POR HECTÁREA	6,86
CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA			
CONDICIONES DE GESTIÓN			
Figura de Planeamiento:	Modificación nº5 del Plan General	Gestión:	Indirecta
No se establecen condiciones de gestión previas al desarrollo del sector.			
CONDICIONES DE EJECUCIÓN			
Se urbanizará y cederá la red viaria incluida en la delimitación de la unidad de ejecución.			
Se cederán las zonas verdes de red secundaria incluidas en la delimitación de la unidad de ejecución.			
Se asegurará la correcta conexión de las redes de infraestructuras, y en particular la de saneamiento con la red existente, asegurando su correcto funcionamiento. Para ello se ejecutarán las zanjas y conexiones necesarias a través de la red viaria, dejando correctamente asfaltado este suelo de paso de conexiones aunque se ubique exteriormente a la unidad.			
Los urbanizadores tendrán que solicitar informe al EPSAR sobre la capacidad de saneamiento y depuración para tratar las aguas residuales generadas por el desarrollo de la unidad de ejecución, teniendo que cumplir las condiciones fijadas por la EPSAR.			
Todos los servicios y redes de infraestructuras se conectarán a las existentes si existe capacidad para lo cual, si no ejecutarán las infraestructuras necesarias. Se evacuarán preferentemente las aguas residuales en red separativa.			

Olocau, mayo de 2026

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández

ANEXO I.- JUSTIFICACIÓN ACÚSTICA

ANEXO II.- PERSPECTIVA CLIMÁTICA

ANEXO III.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ANEXO IV.- ESCOLAR

ANEXO V.-INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

ANEXO VI. -INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO VII. -MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO VIII. -MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ANEXO IX.- JUSTIFICACIÓN MOVILIDAD

Los anexos se formalizan como documentos independientes.

PLANOS

Información:

- I-1. Estado actual. Ortofoto
- I-2. Estado del suelo dotacional
- I-3. Parcelas sinconsolidar por la edificación
- I-4. Ordenación vigente
- I-5. Red de agua potable
- I-6. Proyecto sistema saneamiento margen izquierda Carraixet

Ordenación:

- O-1. Ordenación pormenorizada
- O-2. Unidades de ejecución
- O-3. Participación en las cargas de urbanización y en las cesiones
- O-3-A. Participación en las cesiones de suelo dotacional
- O-3-B. Participación en las cargas de urbanización
- O-4. Propuesta de red de saneamiento



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA**

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

**TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO**



FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

FECHA

MAYO 2026

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

ESCALA

1:2.000

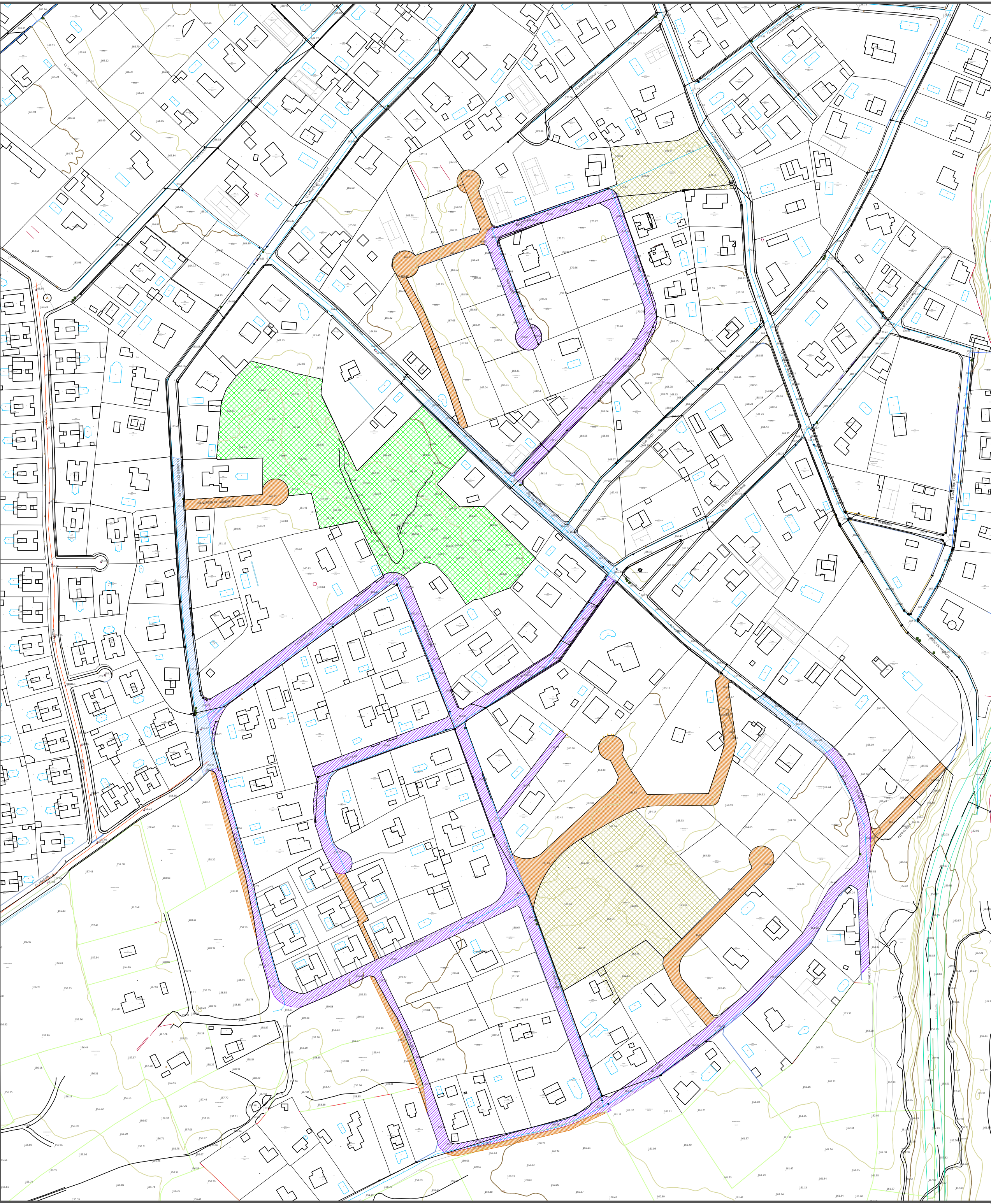
PLANO

ESTADO ACTUAL: ORTOFOTO

I-1

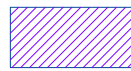
TAMA ESTUDIO SLP _ Calle CONDE DE ALTEA, 22_2º_5 _ 46005 VALENCIA _ Tel_960 043 395 _ e_mail_ info@tamaestudio.com

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

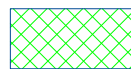
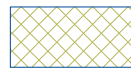


ESTADO SUELO DOTACIONAL DE RED VIARIA

VIARIO CEDIDO:

-  PAVIMENTADO EN SU MAYORÍA
-  NO PAVIMENTADO O DEFICIENTE
-  VIARIO POR OBTENER

ESTADO DE URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES VIGENTES

-  ZONAS VERDES OBTENIDAS Y URBANIZADAS
-  ZONAS VERDES A FALTA DE OBTENER

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO



FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ

UBICACIÓN:
PEDRALVILLA, OLOCAU

FECHA
MAYO 2026

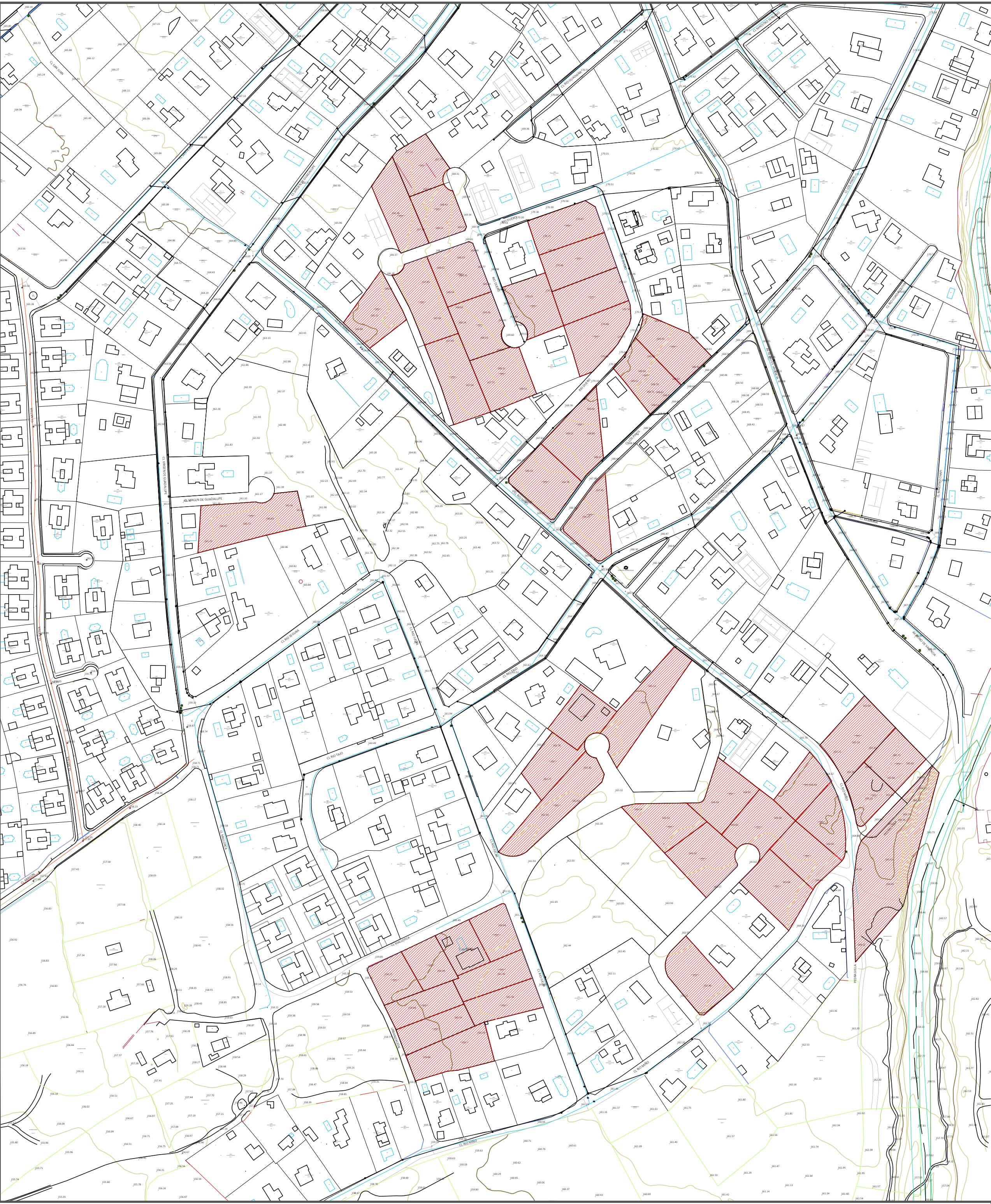
PROYECTO:
23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:
VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

ESCALA
1:2.000

PLANO
ESTADO DEL SUELO DOTACIONAL

I-2



 PARCELAS SIN EDIFICACIÓN LEGALIZADA DENTRO DE AR-2

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA**

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

**TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO**

FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

FECHA

MAYO 2026

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

ESCALA

1:2.000

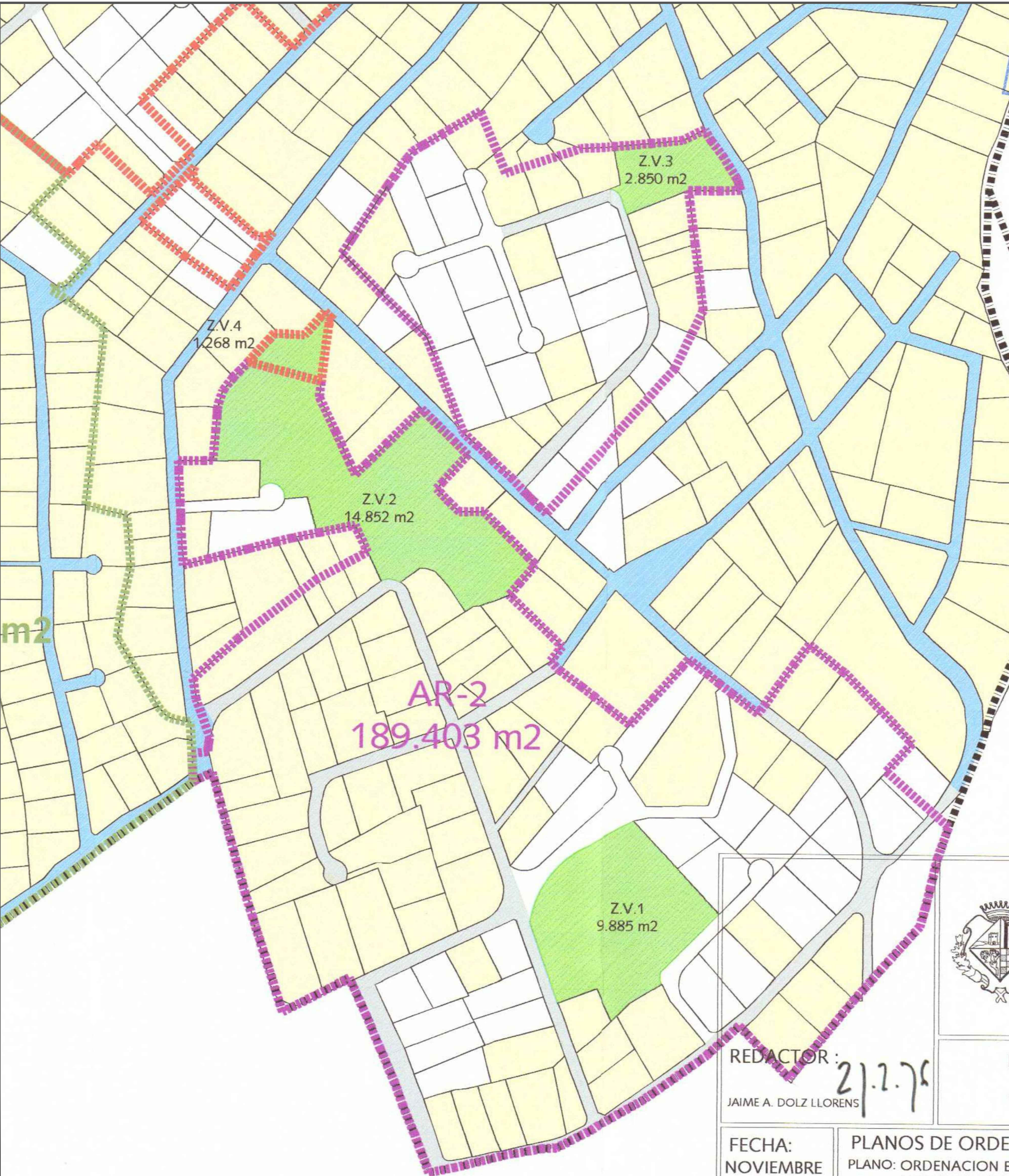
PLANO

PARCELAS SIN EDIFICACIÓN LÍCITA

I-3

TAMA ESTUDIO SLP - Calle CONDE DE ALTEA, 22 2º 5 - 46005 VALENCIA - Tel 960 043 395 - e_mail info@tamaestudio.com

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



- Delimitación Suelo Urbano
- Delimitación Area de Reparto AR-2
- Delimitación Area de Reparto AR-3
- Delimitación Area de Reparto AR-4
- Delimitación Area de Reparto AR-5
- Delimitación Area de Reparto AR-6
- Parcela edificada.
- Parcela no edificada.
- Suelo dotacional - ZONA VERDE
- Suelo dotacional - EQUIPAMIENTO
- Viaro urbanizado.
- Viaro no urbanizado.
- Viaro por obtener

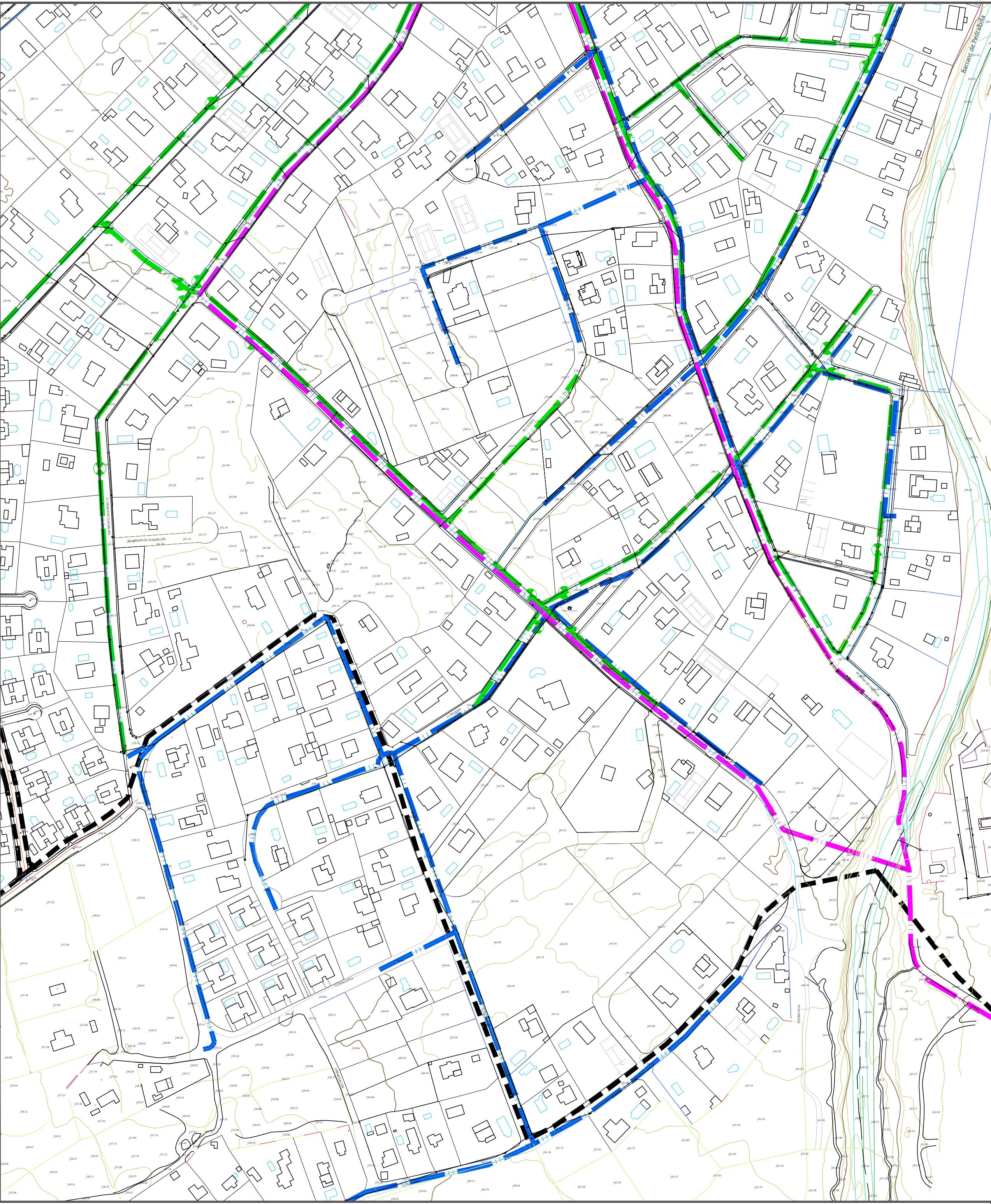
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU: ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:	UBICACIÓN:	FECHA:
	PEDRALVILLA, OLOCAU	MAYO 2026
AYUNTAMIENTO DE OLOCAU	PROYECTO:	
EQUIPO REDACTOR:	23TE08_PEDRALVILLA	
TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO	FASE DEL PROYECTO:	ESCALA:
FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ	VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO	1:2.000
PLANO	ORDENACIÓN VIGENTE	
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PGOU		
TAMA ESTUDIO SLP - Calle CONDE DE ALTEA, 22 2º 5 - 46005 VALENCIA - Tel 960 043 395 - e_mail info@tamaestudio.com		I-4

REDACTOR:
JAIME A. DOLZ LLORENS
21.1.76

FECHA:
NOVIEMBRE
2013

PLANOS DE ORDE
PLANO: ORDENACION E
DELIMITACION
SUELO URBANC



- RED SUMINISTRO AGUA
- AQLARA (AGUA POTABLE)
- POZO PERLA DEL PLA
- POZO SANTA ANA
- COMUNIDAD DE REGANTES BETERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO



FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ

UBICACIÓN:
PEDRALVILLA, OLOCAU

FECHA
MAYO 2026

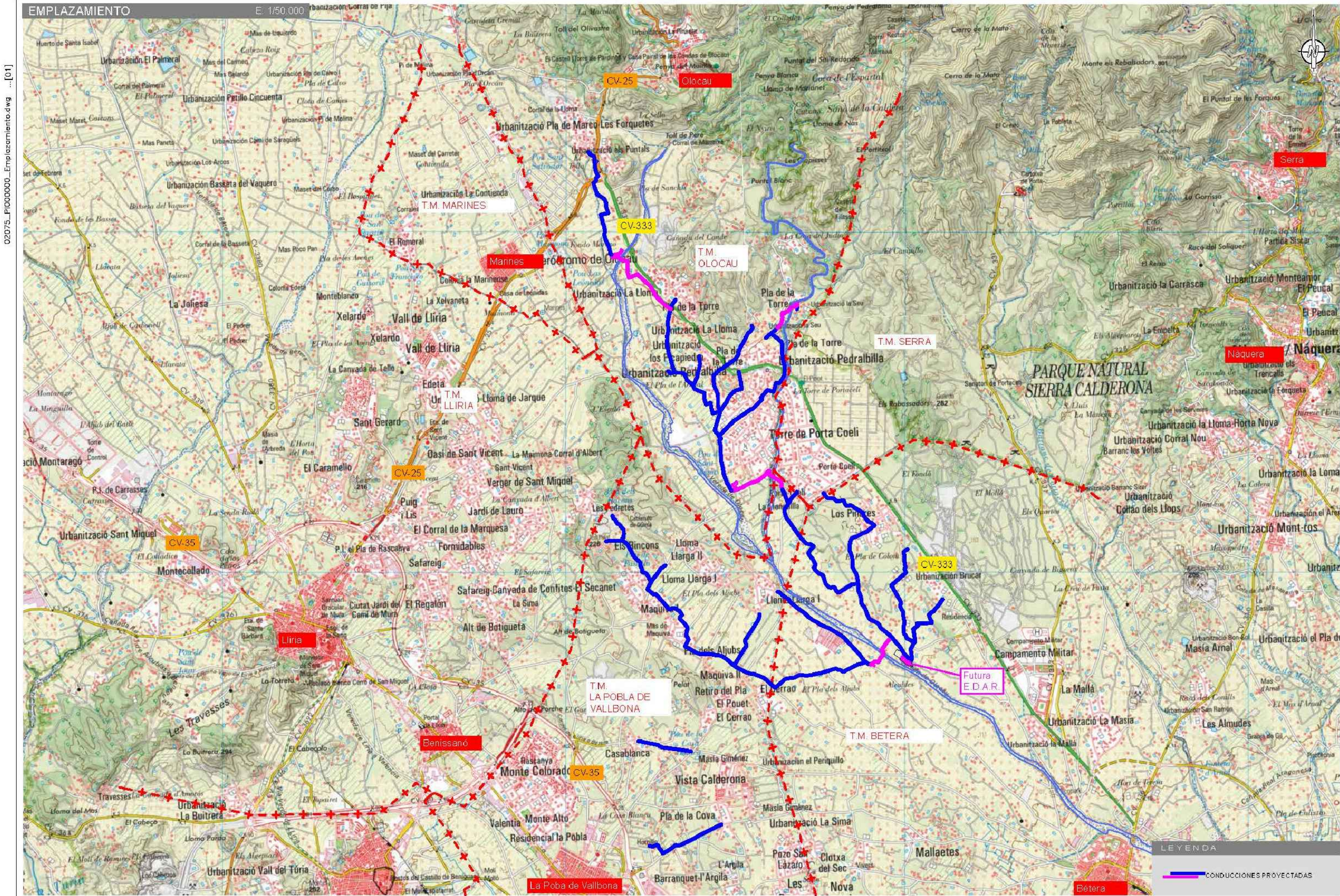
PROYECTO:
23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:
VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

ESCALA
1:2.000

PLANO
REDES ABASTECIMIENTO AGUA

I-5



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU: ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
**TAMA
ESTUDIO**

FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

PLANO

PROYECTO SISTEMA DE SANEAMIENTO
MARGEN IZQUIERDA CARRAIXET

FECHA

MAYO 2026

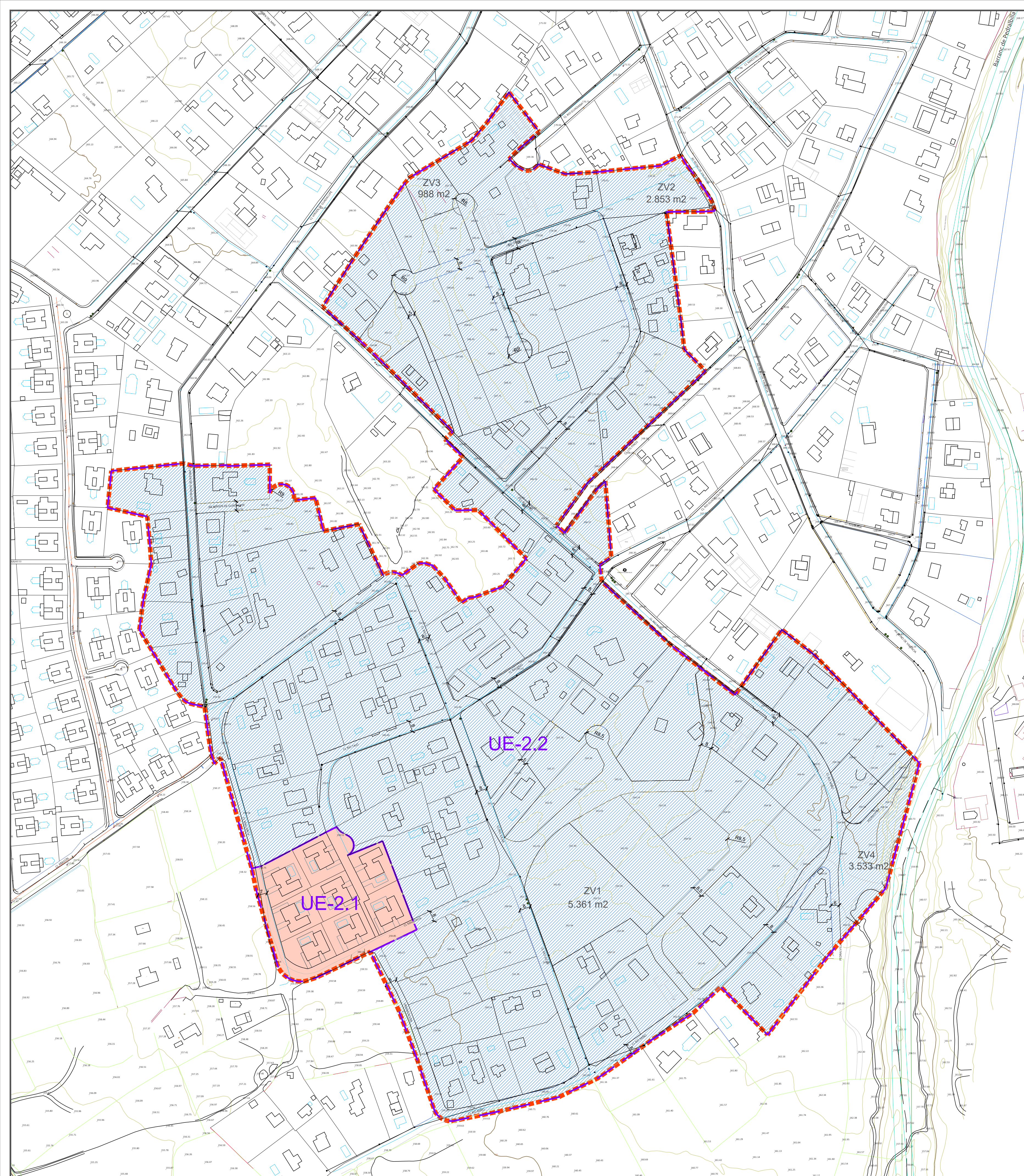
ESCALA

1:1.50.000

I-6

TAMA ESTUDIO SLP Calle CONDE DE ALTEA, 22 2º 5 46005 VALENCIA Tel 960 043 395 e_mail info@tamaestudio.com

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



(*)Esta delimitación del área de reparto podrá ser modificada si durante el proceso de gestión urbanística se detectan suelos dotacionales de red viaria pendientes de cesión, necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

**TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
TAMA
ESTUDIO**

TAMA ESTUDIO SLP Calle CONDE DE ALTEA, 22 2º 5 46005 VALENCIA Tel. 960 043 395 e mail info@tamaestudio.com

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

PLANO:

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
UNIDADES DE EJECUCIÓN

FECHA:

MAYO 2026

ESCALA:

1:1.500

O-2

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia a terceros, requiere la previa autorización expresa, sancionada en todo caso por la ley de propiedad intelectual del mismo.

CONTRIBUCIÓN EN CESIONES DE SUELO DOTACIONAL

- 100% PARCELA
- 50% PARCELA

CONTRIBUCIÓN PAGO CUOTAS URBANIZACIÓN

- DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE
- PAVIMENTACIÓN CALLES
- PAVIMENTACIÓN CALLES 50%
- SANEAMIENTO
- ILUMINACIÓN
- ILUMINACIÓN 50%

Esta delimitación del área de reparto podrá ser modificada si durante el proceso de gestión urbanística se detectan suelos dotacionales de red viaria pendientes de cesión, necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
**TAMA
ESTUDIO**

TAMA ESTUDIO SLP Calle CONDE DE ALTEA, 22 2º 5 46005 VALENCIA Tel. 960 043 395 e mail info@tamaestudio.com

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

PLANO

PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE
URBANIZACIÓN Y EN LAS CESIONES

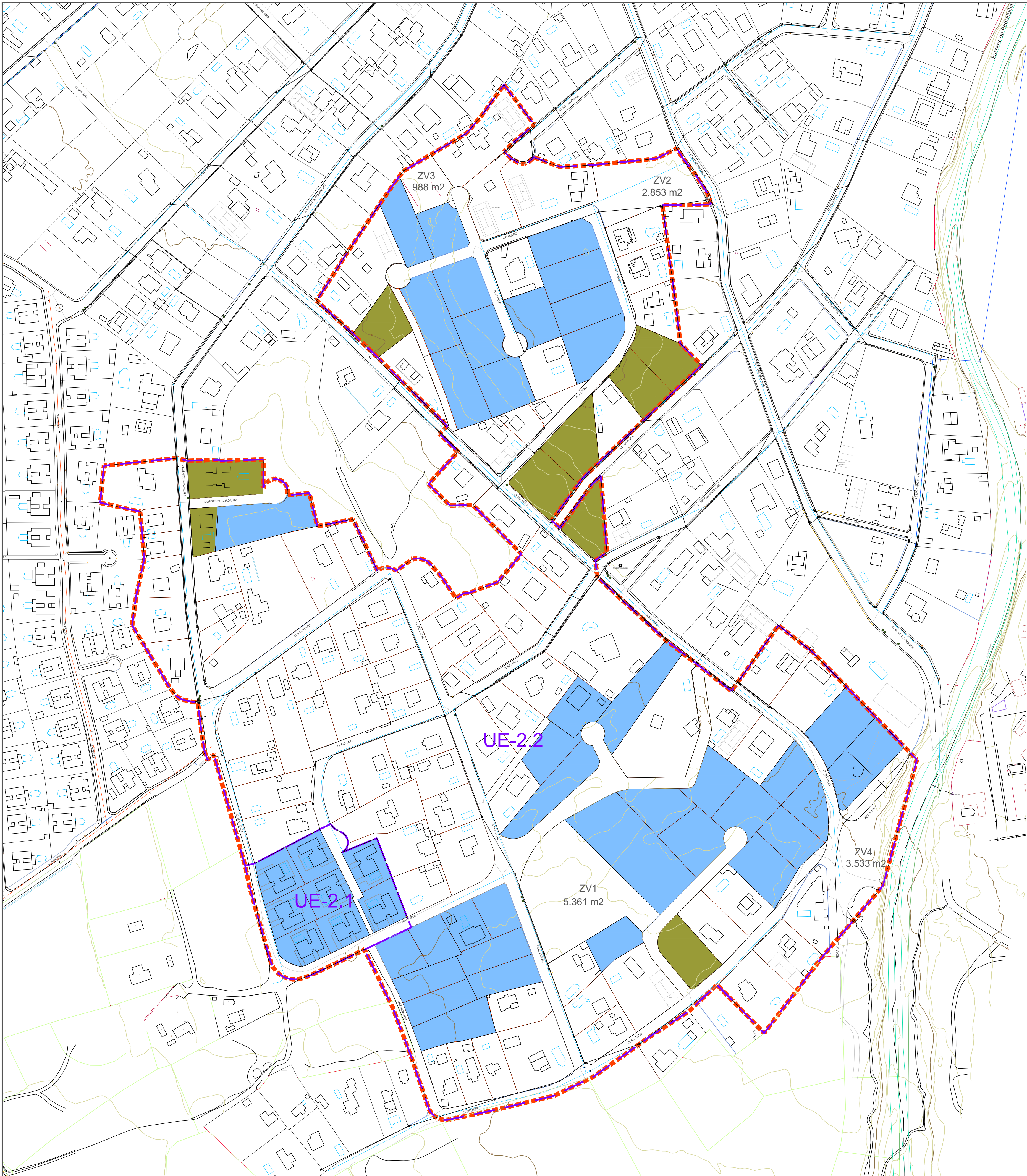
FECHA:

MAYO 2026

ESCALA:

1:1.500

O-3



CONTRIBUCIÓN EN CESIONES DE SUELO DOTACIONAL

- 100% PARCELA
- 50% PARCELA

Esta delimitación del área de reparto podrá ser modificada si durante el proceso de gestión urbanística se detectan suelos dotacionales de red viaria pendientes de cesión, necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU: ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:	UBICACIÓN:	FECHA:
	PEDRALVILLA, OLOCAU	MAYO 2026
AYUNTAMIENTO DE OLOCAU	PROYECTO:	
EQUIPO REDACTOR:	23TE08_PEDRALVILLA	
TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO	FASE DEL PROYECTO:	ESCALA:
FRANCISCO J. ÁVILA FERNÁNDEZ	VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO	1:1.500
TAMA ESTUDIO S.L.P. - Calle CONDE DE ALTEA, 22. 2º. 5 - 46005 VALENCIA - Tel. 960 043 395 - e-mail: info@tamaestudio.com	PLANO: PARTICIPACIÓN EN LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	O-3A

Este documento es copia de su original. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o copia o extracto, quedan sujeta a previa autorización expresa, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación o alteración del mismo.

CONTRIBUCIÓN PAGO CUOTAS URBANIZACIÓN

- DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE
- PAVIMENTACIÓN CALLES
- PAVIMENTACIÓN CALLES 50%
- SANEAMIENTO
- ILUMINACIÓN
- ILUMINACIÓN 50%

Esta delimitación del área de reparto podrá ser modificada si durante el proceso de gestión urbanística se detectan suelos dotacionales de red viaria pendientes de cesión, necesarios para la ejecución de la obra urbanizadora.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

EQUIPO REDACTOR:

TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE
**TAMA
ESTUDIO**

TAMA ESTUDIO SLP Calle CONDE DE ALTEA, 22 2º 5 46005 VALENCIA Tel. 960 043 395 e mail info@tamaestudio.com

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

VERSIÓN FINAL. TEXTO REFUNDIDO

PLANO

PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS
DE URBANIZACIÓN

FECHA

MAYO 2026

ESCALA

1:1.500

O-3B