

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

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

BORRADOR DEL PLAN

ÍNDICE

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
2. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.	3
3. PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR	4
4. MODIFICACIÓN PROPUESTA.	8
4.1.- MODIFICACIONES EN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	8
4.2.- MODIFICACIONES EN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	9
4.2.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN	9
4.2.2.- FICHAS	10
4.2.3.- NORMAS URBANÍSTICAS	15
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL DEL PLAN GENERAL.	17
5.1.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	17
5.2.- CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL	19
6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	20
6.1.- ÓRGANO PROMOTOR	20
6.2.- ÓRGANO SUSTANTIVO	20
6.3.- ÓRGANO AMBIENTAL	21
6.4.- PROCEDIMIENTO	21

1. OBJETO 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 de 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 don unidades de ejecución dentro del área de reparto con el objeto de mejorar la gestión de la misma.

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

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 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.

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.

3. PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR

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

En estos ámbitos a urbanizar se encuentra el Área de Reparto n°2 de Pedralvilla (AR-2), donde se procederá a realizar un estudio de las conexiones de infraestructuras, la obtención de suelos dotacionales y su viabilidad económica.

El AR-2 fue redelimitada en la Modificación n° 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, además se procede a la inclusión de parcelas que por errores

interpretativos de los diferentes planos del Plan General habían quedado fuera, 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.

Delimitación ajustada del AR-2 a las parcelas:

Por otro lado, se ha detectado otro error material en la delimitación de la unidad de ejecución al dejar fuera de la misma unas parcelas consideradas urbanas en los planos de detalle del Plan General.

Si bien se ha detectado una diferencia en la delimitación del suelo urbano entre los planos de Plan General en sus distintas escalas, los cuales difieren en la delimitación del borde urbano en la zona sur, se entiende que los planos de mayor detalle y escala definen con más precisión el límite del suelo urbano. Por ello, y dado que las parcelas se encuentran incluidas



claramente en la delimitación del suelo urbano del plano 18.1 "Ordenación Pormenorizada Suelo Urbano Urbanización La Pedralvilla", escala 1/2000, del Plan General con fecha de aprobación por la CTU de 26 septiembre 2003, se considera esta la delimitación correcta del suelo urbano.

El plano 18.2 del plan general que define con detalle la delimitación de las unidades de ejecución y áreas de reparto en la zona de Pedralvilla, posteriormente modificadas estas áreas en la modificación n°2, también incluyen las parcelas dentro de las unidades, si bien, se considera que contiene un error gráfico, al graficar el límite del suelo urbano con errores en la delimitación, dejando parte de la unidad de ejecución en suelo no urbanizable, lo que carece de justificación ni sentido urbanístico, dado que las unidades de ejecución se delimitan sobre suelo urbano (o urbanizable). Además, la ficha de planeamiento y gestión que se incluye en el Plan General del AR-2 antes de su modificación, abarca 72.548 m² de suelo urbano, superficie que incluye dichas parcelas (excluidas por error en la modificación n°2).

Se entiende que la modificación n°2 interpretó erróneamente la delimitación del suelo urbano dadas las discrepancias en la delimitación del suelo urbano entre los distintos planos del Plan General que se considera fruto de un error gráfico y material. La interpretación que se considera correcta es la que se propone en La presente propuesta, que incluye como suelo urbano el mismo que se proponía 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 para que de servicio a todas las parcelas previstas.

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

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

4. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

4.1.- 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.

4.2.- 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.

4.2.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN

En particular se modifican 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.
- Artículos de las NNUU relativos a la ordenación pormenorizada relativos a distancias a lindes, ubicación de edificaciones auxiliares y sellado excesivo del suelo en parcela privada.

4.2.2.- FICHAS

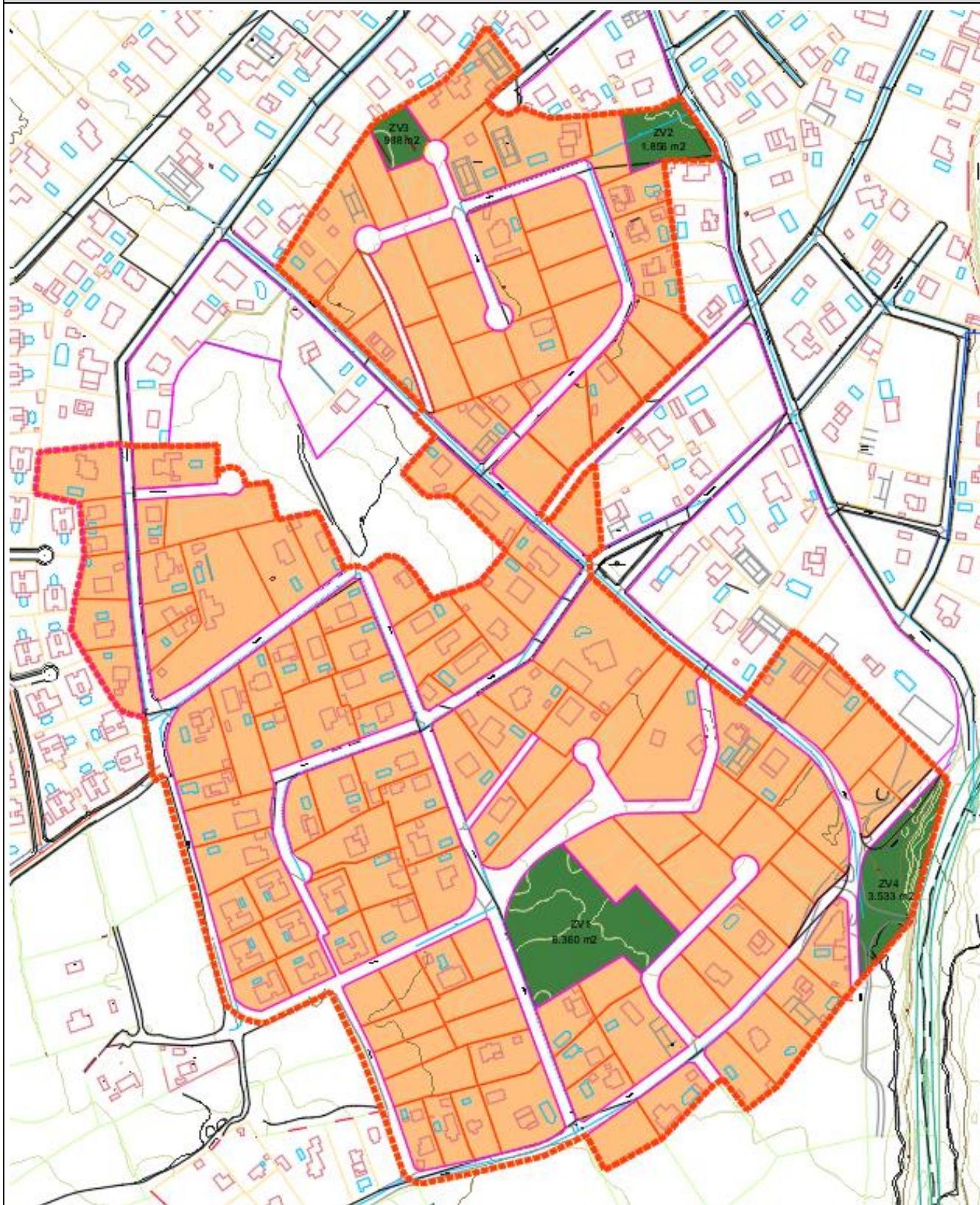
Dado que se reajusta la delimitación del AR-2, y se redelimitan dos unidades de ejecución, se ajusta la ficha de planeamiento y gestión existente relativa al área de reparto y se crean dos nuevas fichas de gestión para cada unidad de ejecución planteada, quedando redactadas de la siguiente manera:

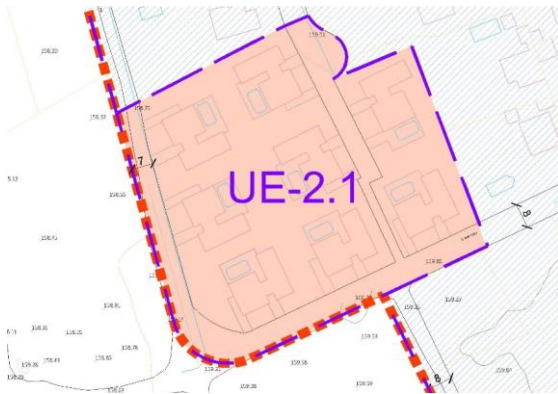
FICHA DE GESTIÓN			
Descripción de la Actuación Integrada			
Unidades de ejecución: U.E.-2.1 y U.E.-2.2 Suelo Urbano "La Pedralvilla"	Gestión: Directa/Indirecta	Delimitación: Ver plano de ordenación pormenorizada	
		Superficie actuación integrada:	
Zona de Ordenación urbanística: ZOU-F		Ordenación Pormenorizada: 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	170.872,51 m²s	Aprovechamiento Tipo:	0,26702 m²t/m²s
DOTACIONAL ZV: Dot = ZV1+ZV2+ZV3+ZV4+ZV5	12.737,00 m²s	Edificabilidad:	56.957,50 m²t
RED VIARIA afecta a su destino: Sd	29.694,49 m²s	Índice de Edificabilidad Bruta: IEB=Edificabilidad/Saprov	0,26702 m²t/m²s
Sup. Total Área de Reparto: Sar	213.304,00 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

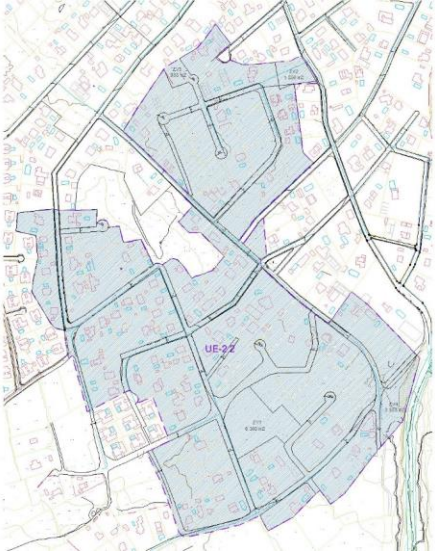
AREA DE REPARTO Nº2 - SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"

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.			
PLANO			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	8.560,00 m²	IEB	0,2566
SUP. RED PRIMARIA incluida	0,00 m²	IER	0,2566
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	2.196,40 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	8
Sup. RP Adscrita Equipaciones	0,00 m²	HABITANTES ESTIMADOS	17
SUP. COMPUTABLE	8.560,00 m²	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.			
PLANO			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	204.744,00 m²	IEB	0,2675
SUP. RED PRIMARIA incluida	0,00 m²	IER	0,2675
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	54.761,10 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	108
Sup. RP Adscrita Equipaciones	0,00 m²	HABITANTES ESTIMADOS	227
SUP. COMPUTABLE	204.744,00 m²	VIVIENDAS POR HECTÁREA	5,27
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.			

4.2.3.- 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 NNUU PG	MODIFICACIÓN PROPUESTA
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 paelleros, 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 NNUU PG	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Capítulo 7. Artículo catorce En las parcelas se autorizará la construcción de pérgolas, bancos, paelleros 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, paelleros abiertos y en general construcciones propias de jardín, abierta sin posibilidad de utilización como almacén o vivienda. Los paelleros 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 NNUU PG	MODIFICACIÓN PROPUESTA
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.

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

5.1.- 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 completas y algunas que si bien están consideradas como suelo urbano en el Plan General se entiende que se han excluido de la modificación n°2 erróneamente.

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:

"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. "

En el ámbito ser 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 definida en la modificación puntual n°2 del Plan General asciende a 189.403 m², esta superficie se corrige teniendo en cuenta:

- la realidad topográfica

- se incluyen parcelas delimitadas en el Plan General como urbanas, que habían sido excluidas en la modificación n°2 de manera errónea
- 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 213.201 m², sobre la que se justifica el estándar dotacional global.

5.2.- 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	213.304 m ²	213.304 m ²
Superficie RES (m2)	171.721 m ²	170.873 m ²
Superficie DOT (m2) (ZV+EQ+RV)	41.583 m ²	42.431 m ²
Superficie ZV_SVJ (m2)	12.735 m ²	12.737 m ²

ZV1	9.885 m ²	6.360 m ²
ZV2	2.850 m ²	1.856 m ²
ZV3		988 m ²
ZV4		3.533 m ²
ZV5		0 m ²
Superficie RV (m2)	28.848 m ²	29.694 m ²
Superficie EQ (m2)	0 m ²	0 m ²

IEN (m2t/m2s)	0,333333333	0,333333333
EDIFICABILIDAD	57.240 m ² t	56.958 m ² t

EDG	0,72646	0,74497
------------	---------	----------------

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.

6. TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 46.3.a) del TRLOTUP, la Modificación que se propone ha de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica simplificada, dado que se trata de una modificación menor de un plan general.

6.1.- 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.

6.2.- ÓRGANO SUSTANTIVO

La Modificación afecta solamente a la ordenación pormenorizada. El órgano sustantivo que debe aprobar definitivamente la Modificación, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 44.6 TRLOTUP, es el Ayuntamiento.

6.3.- ÓRGANO AMBIENTAL

El artículo 49 del TRLOTUP establece cuál es el órgano ambiental en cada caso. La modificación afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, por tanto, de acuerdo con lo regulado en el artículo 49.2.a) del TRLOTUP, el órgano ambiental de la Modificación es el Ayuntamiento.

6.4.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir es el regulado en el artículo 50 del TRLOTUP.

El Ayuntamiento de Olocau ha procedido al trámite de actuaciones previas previsto en el artículo 51 del TRLOTUP, si bien no se han recibido aportaciones en dicho trámite.

Olocau, junio de 2024

Por el equipo redactor,



Francisco J. Ávila Fernández



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

PROMOTOR:	UBICACIÓN:	FECHA:
	PEDRALVILLA, OLOCAU	JUNIO 2024
AYUNTAMIENTO DE OLOCAU	PROYECTO:	
	23TE08_PEDRALVILLA	
EQUIPO REDACTOR:	FASE DEL PROYECTO:	ESCALA:
TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO	BORRADOR DE MODIFICACIÓN	1:1.500
	PLANO:	
	ESTADO ACTUAL: ORTOFOTO	I-1

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

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

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

FECHA:

JUNIO 2024

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

BORRADOR DE MODIFICACIÓN

PLANO

ESTADO DEL SUELO DOTACIONAL

ESCALA

1:1.500

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

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

UBICACIÓN:
PEDRALVILLA, OLOCAU

FECHA:
JUNIO 2024

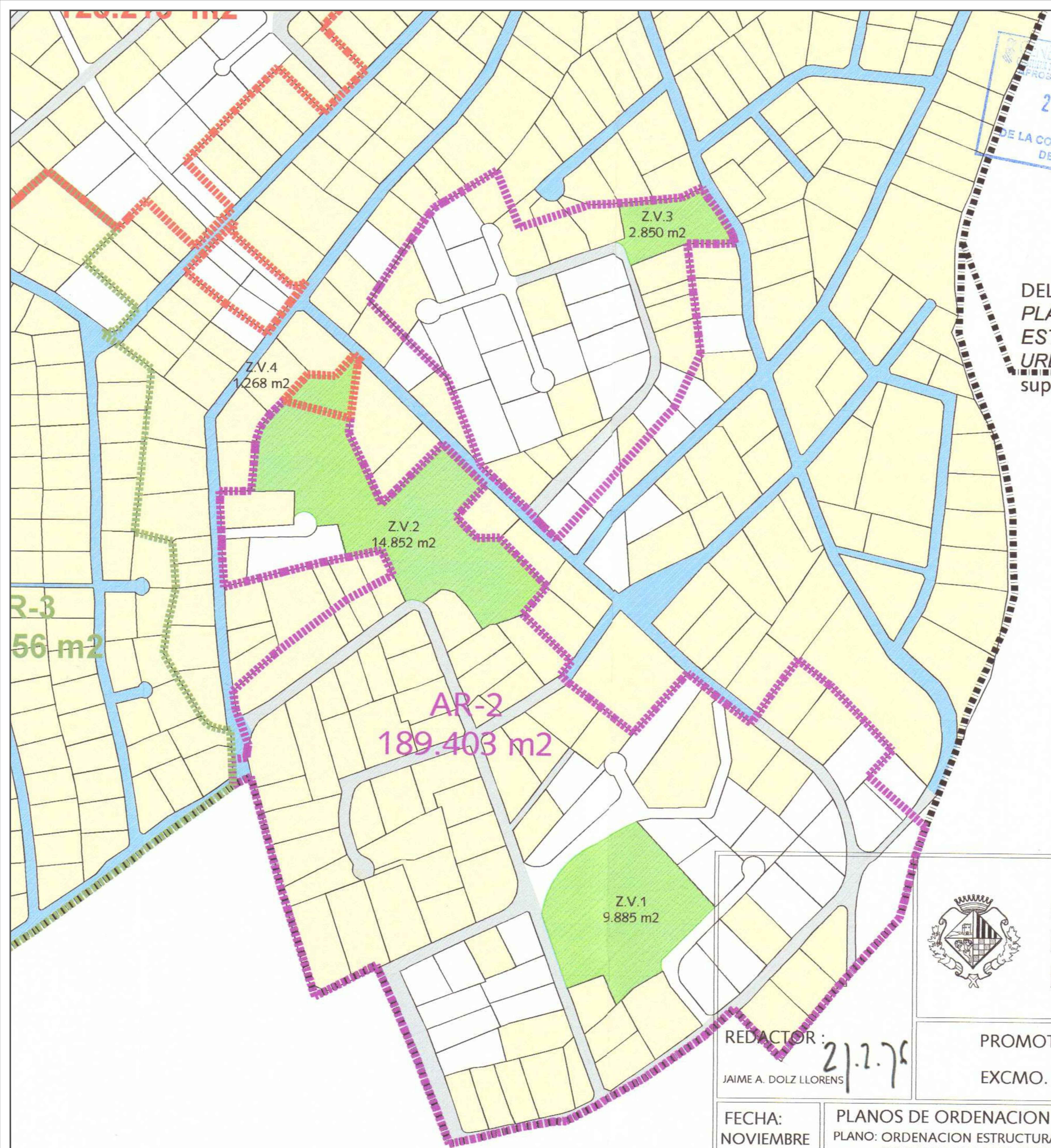
PROYECTO:
23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:
BORRADOR DE MODIFICACIÓN

ESCALA:
1:1.500

PLANO:
PARCELAS SIN CONSOLIDAR POR LA EDIFICACIÓN

I-3



LEYENDA	
	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



REDACTOR:

JAIME A. DOLZ LLORENS

PROMOTOR:
EXCMO.

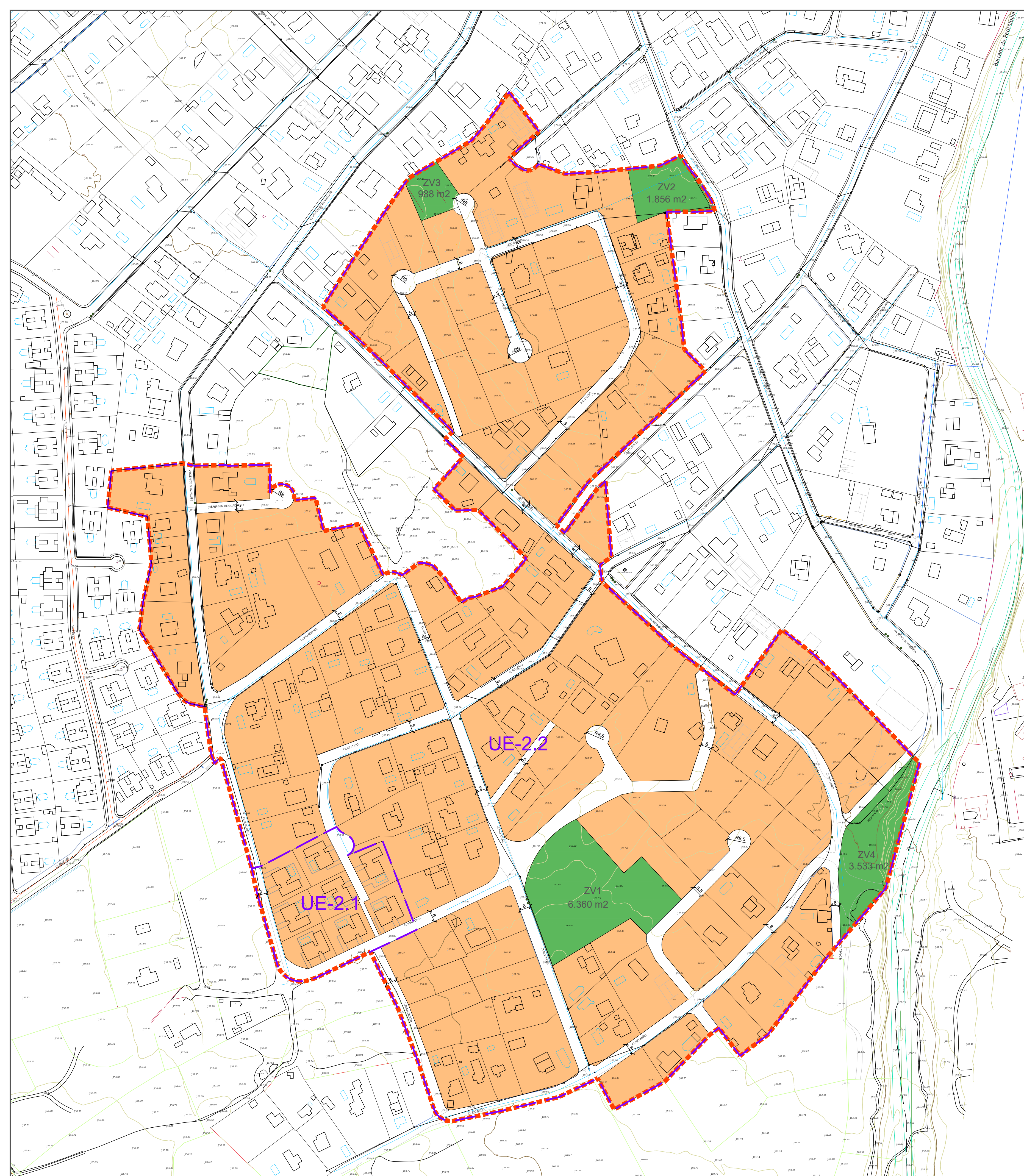
FECHA:
NOVIEMBRE
2013

PLANOS DE ORDENACION
PLANO: ORDENACION ESTRUCTURAL
DELIMITACION AREAS DE REPARTO
SUELO URBANO. URBANIZACION

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DEL PLAN GENERAL DE OLOCAU:
ÁMBITO UE-2/AR-2 EN LA URBANIZACIÓN PEDRALVILLA

PROMOTOR:	UBICACIÓN:	FECHA:
	PEDRALVILLA, OLOCAU	JUNIO 2024
	PROYECTO:	
	23TE08_PEDRALVILLA	

AYUNTAMIENTO DE OLOCAU	FASE DEL PROYECTO:	ESCALA:
EQUIPO REDACTOR:	BORRADOR DE MODIFICACIÓN	1:1.500
TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO	PLANO: ORDENACIÓN VIGENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2 DEL PGOU	I-4



Calle 5m.

Calle 8m.

Farolas a tresbolillo. Aparcamiento con cambio de lado anual

Calle 8m.

Farolas a tresbolillo. Viales existentes semiurbanizados con aceras.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO (*)

PARCELAS RESIDENCIALES

ZONAS VERDES

(*)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:

TAMA ESTUDIO SLP

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FASE DEL PROYECTO:

BORRADOR DE MODIFICACIÓN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

AR-2

FECHA:

JUNIO 2024

ESCALA:

1:1.500

O-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 copia a terceros, requiere la previa autorización expresa, reservada en todo caso, prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

**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:

BORRADOR DE MODIFICACIÓN

PLANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA
UNIDADES DE EJECUCIÓN

FECHA

JUNIO 2024

ESCALA

1:1.500

O-2

(*)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.

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:

AYUNTAMIENTO DE OLOCAU

UBICACIÓN:

PEDRALVILLA, OLOCAU

PROYECTO:

23TE08_PEDRALVILLA

FECHA:

JUNIO 2024

EQUIPO REDACTOR:

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

FASE DEL PROYECTO:

BORRADOR DE MODIFICACIÓN

PLANO:

PARTICIPACIÓN EN LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL

ESCALA:

1:1.500

O-3A

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 copia a terceros, requiere la previa autorización expresa, reservando en todo caso prohibida cualquier modificación sustancial 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:

BORRADOR DE MODIFICACIÓN

PLANO

PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS
DE URBANIZACIÓN

FECHA:

JUNIO 2024

ESCALA:

1:1.500

O-3B

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:

BORRADOR DE MODIFICACIÓN

PLANO

PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS DE
URBANIZACIÓN Y EN LAS CESIONES

FECHA:

JUNIO 2024

ESCALA:

1:1.500

O-3

FASE 1

FASE 2

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 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:

BORRADOR DE MODIFICACIÓN

PLANO

PROPUESTA DE RED DE SANEAMIENTO

FECHA

JUNIO 2024

ESCALA

1:2.000

O-4