MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Olocau

2026/12515 *Anuncio del Ayuntamiento de Olocau sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 5 del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito AR-2. Expediente: 1572/2024. RAIP: 46182-1100.*

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Olocau, en sesión celebrada el 30 de abril de 2026, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

Primero.- Aprobar definitivamente Modificación Puntual Numero Cinco del PGOU del Ámbito AR-2 de Olocau, con las propuestas contenidas en los informes emitidos por los técnicos municipales, debiendo presentar el equipo técnico redactor un documento refundido.

Segundo.- Estimar, desestimar o no entrar a considerar las diversas alegaciones presentadas en el periodo de información pública y trámite de audiencia otorgados en la tramitación de la Modificación Puntual Numero Cinco del PGOU del Ámbito AR-2 de Olocau, de conformidad con las propuestas contenidas en los informes emitidos por los técnicos municipales, dando traslado de los mismos a los interesados.

Tercero.- Notificar este acuerdo a los interesados en el procedimiento con expresión de los recursos procedentes.

Cuarto.- Remitir una copia digital del Plan a la Conselleria competente en materia de urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial haciendo constar el número de inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, conforme dispone el artículo 4.1 del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, y en la web del Ayuntamiento de Olocau.

VER ANEXO

De conformidad con los artículos 61.2 y 57.8 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell, y también del artículo 70.2, en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente se produce a los quince días hábiles de la publicación de este acuerdo.

Contra el acuerdo transcrito anteriormente, que es definitivo en vía administrativa, se puede interponer un recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515

Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo esto sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que proceda.

Olocau, 5 de octubre de 2026.—El alcalde presidente, Antonio Ropero Morales.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515

ANEXO NORMAS URBANISTICAS

Artículos que se modifican:

REDACCIÓN ANTERIOR EN NNUU PG	MODIFICACIÓN Nº5
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.

REDACCIÓN ANTERIOR EN NNUU PG	MODIFICACIÓN Nº5
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

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515

	a los vecinos, como sombras o iluminaciones no deseadas, humos, olores, ruidos o vibraciones.

REDACCIÓN ANTERIOR EN NNUU PG	MODIFICACIÓN Nº5
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.

Nuevo artículo:

MODIFICACIÓN Nº5
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

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515

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.

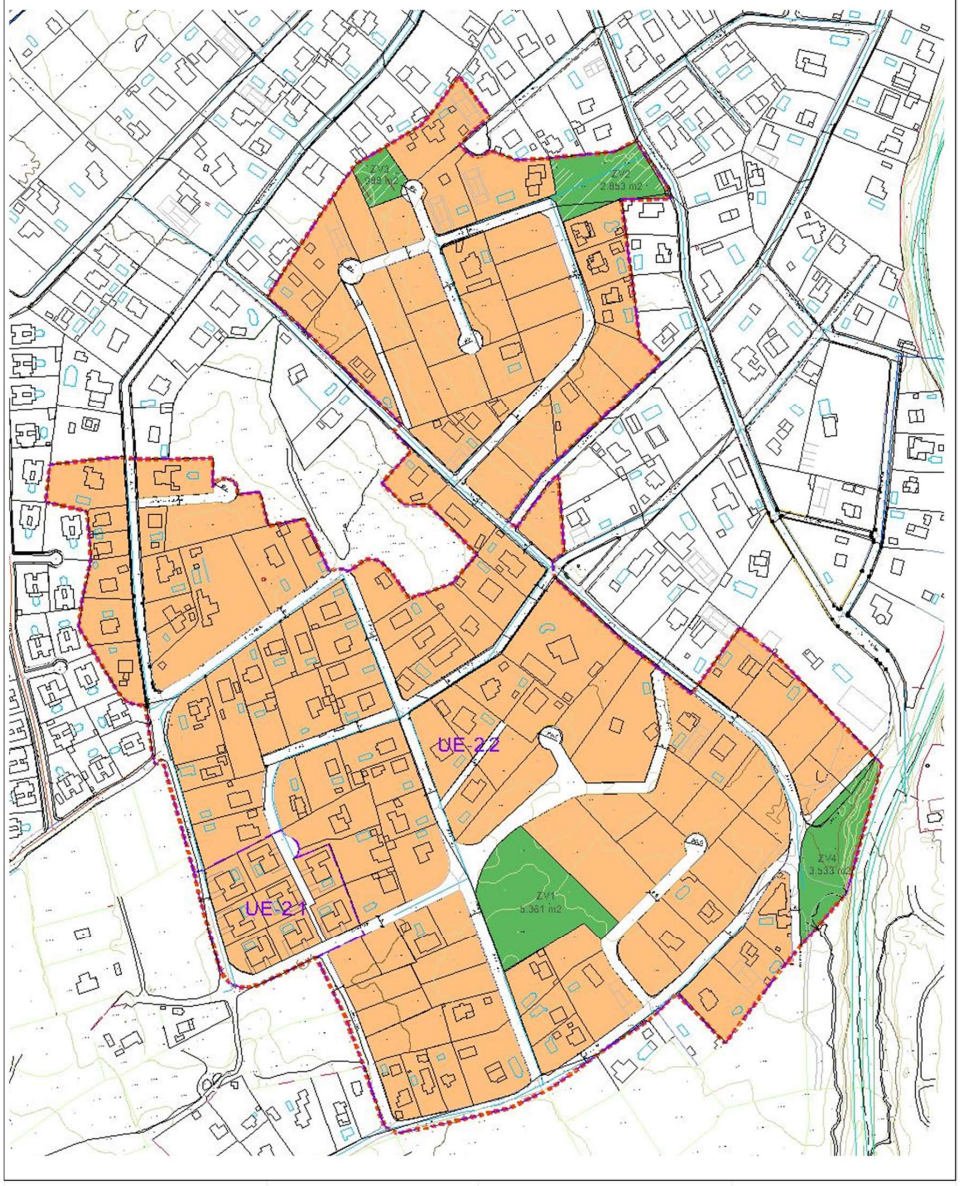
Documentos de desarrollo		
Programas de Actuación Integrada	Proyecto de Reparcelación	Proyecto de Urbanización

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515

AREA DE REPARTO Nº2 - SUELO URBANO "LA PEDRALVILLA"

FICHA DE GESTIÓN

Descripción gráfica



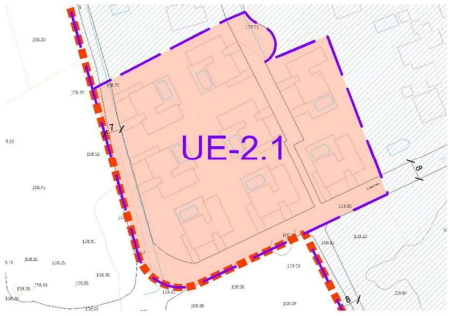
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515

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 m²t/m²s

PLANO



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	**8.560,00 m²**	**IEB**	**0,2569**
SUP. RED PRIMARIA incluida	**0,00 m²**	**IER**	0,2569
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**	**2.199,33 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

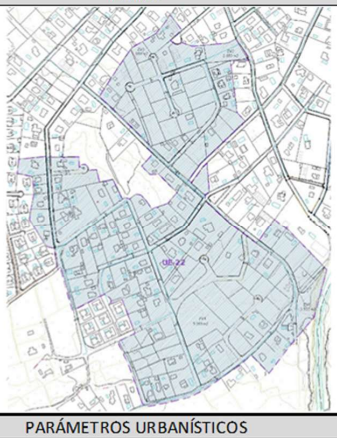
Se urbanizará y cederá la red viaria incluida en la delimitación.

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.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515

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 m^2t/m^2s			
PLANO			
			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE UNIDAD DE EJECUCIÓN	**201.290,00 m^2**	**IEB**	**0,2667**
SUP. RED PRIMARIA incluida	**0,00 m^2**	**IER**	0,2667
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**	**53.687,79 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	138
Sup. RP Adscrita Equipaciones	0,00 m^2	HABITANTES ESTIMADOS	290
SUP. COMPUTABLE	**201.290,00 m^2**	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.			

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/12515