

BORRADOR

**PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARAS DE LOS OLMOS
BORRADOR**

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Antecedentes.

2.2.- Estado de ejecución del planeamiento anterior, cuantificando la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado o edificado.

2.3.- Situación socioeconómica.

2.4.- Cumplimiento de los objetivos ambientales.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Modelo territorial y urbanístico propuesto.

3.1.1.- Objetivos.

3.2.- Oferta de suelo y de edificabilidad, cuantificada por clases y zonas de suelo.

4.- MODELO TERRITORIAL.

5.- CONCLUSIONES.



BORRADOR

1.- INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente Documento de Borrador del Plan General Estructural de Aras de los Olmos, al amparo de la **Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana** y de la **Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana. (Versión consolidada tras Ley 1/2019, de 5 de febrero)**

El presente Borrador de Plan General Estructural de Aras de los Olmos, acompaña al **Documento Inicial estratégico** como parte integrante de la **Solicitud de Inicio** del procedimiento, tal como se regula en el artículo 50 sobre Inicio del Procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica y que se transcribe a continuación.

Artículo 50. Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un documento inicial estratégico con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:

- a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:

- a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

3. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental y territorial la solicitud y la documentación que la acompaña presentadas por el órgano promotor, una vez que haya comprobado que se ajusta a lo establecido en los apartados anteriores y en la legislación sectorial.

4. En el plazo de quince días desde su recepción, el órgano ambiental y territorial examinará la documentación presentada. Si apreciara que la solicitud no se acompaña de alguno de los documentos preceptivos, requerirá al órgano promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que en el plazo de diez días proceda a la subsanación de la documentación, interrumpiéndose el cómputo del plazo para la finalización de la evaluación. Si así no lo hiciera, se tendrá al promotor por desistido de su petición,



BORRADOR

previa resolución del órgano ambiental y territorial. Este plazo podrá ser ampliado hasta cinco días, a petición del interesado o a iniciativa del órgano ambiental y territorial, cuando la aportación de los documentos requeridos presente dificultades especiales.

Asimismo, si el órgano ambiental y territorial estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales, o cuando el documento inicial estratégico no reúna condiciones de calidad suficientes apreciadas por dicho órgano, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una declaración ambiental y territorial estratégica desfavorable en un plan o programa análogo al presentado, podrá declarar la inadmisión en el plazo de treinta días. Previamente, deberá dar audiencia al órgano sustantivo y al órgano promotor, por un plazo de diez días, que suspenderá el plazo para declarar la inadmisión. La resolución por la que se acuerde la inadmisión justificará las razones por las que se aprecia la causa de la misma, y frente a esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

En cuanto a la estructura del Borrador del Plan General Estructural, en la medida que no se regula en el artículo 30 mencionado, utilizaremos como referencia lo establecido en el artículo 34. Documentación del Plan General Estructural de la LOTUP.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Antecedentes.

Se redacta el presente **Borrador del Plan General Estructural de Aras de los Olmos** y que junto al **Documento Inicial Estratégico** conforman la **Solicitud de Inicio** de la Evaluación Ambiental Estratégica, con la finalidad de realizar una Revisión del planeamiento general vigente.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Aras de lo Olmos fue aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 21 de diciembre de 2.001 y publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana el 8 de mayo de 2.002.

Con posterioridad se realizó la Modificación Puntual nº 1 del Plan General que fue aprobada por la Comisión Territorio de Urbanismo el 3 de octubre de 2.014 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 14 de noviembre de 2.014.

El Objeto de dicha Modificación Puntual en el siguiente:



BORRADOR

El objeto fundamental de la presente modificación es adaptar la ordenación estructural y pormenorizada del Sector “RES-1 Ensanche sur” de suelo urbanizable a condiciones más idóneas para su desarrollo que las previstas en el Plan General, y corregir ciertos errores gráficos.

Para ello se plantea otorgar la clasificación de suelo urbano a la Unidad de Ejecución 2 del citado sector, de acuerdo a la consolidación del ámbito y el art. 10 de la LUV, reordenar los suelos dotacionales públicos destinados a zonas verdes y equipamientos en las restantes UE-1 y UE-3, manteniendo el equilibrio de dichas dotaciones. Para ello, al reubicar los suelos dotacionales y equilibrar los estándares, se ocupa nuevo suelo clasificado como no urbanizable común, que pasará a ser urbanizable y a acoger las nuevas dotaciones. Además, se plantea adaptar a condiciones de uso adecuadas las construcciones y actividades destinadas a uso terciario, anteriormente calificadas como equipamiento.

Las cuestiones más destacables que se plantean en la modificación, son las siguientes

- Se reclasifican 38.004,53 m² de suelo no urbanizable a urbanizable y se cede suelo no urbanizable protegido en el LIC “Sabinar de Alpuente” de acuerdo con el art. 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, con la misma superficie.
- Se clasifica como suelo urbano de uso terciario parte de la antigua zona de equipamientos ya consolidada, a la vez que se califican nuevos suelos como dotacionales que sustituyen e incrementan al anterior.
- Se corrige el Plan General en su linde noroeste con el “RES-1 Ensanche” y la CV35 clasificando la zona de la nueva rotonda que se introduce en el sector.
- Se Modifica el Área de Reparto y la delimitación del Sector “RES-1” al haber considerado parte del mismo como suelo urbano (la antigua UE-2 y la anterior parcela destinada a equipamientos, ahora terciario).

El Documento de Justificación de la Integración Territorial (DJIT en adelante) actualiza la ordenación estructural e indica que la Modificación no supone una alteración de las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (DEEUOT) establecidas en el Plan General y tampoco se propone un nuevo modelo territorial.



BORRADOR

En resumen, se trata de un cambio en la clasificación de la Unidad de Ejecución 2 “Las Eras” como suelo urbano y una modificación, ampliación y reequipamiento de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-3.

2.2.- Estado de ejecución del planeamiento anterior, cuantificando la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado o edificado.

Desde la aprobación del Plan General, han sido programados los Sectores correspondientes a las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-3.

En el primer caso, es decir la Unidad de Ejecución UE-1, llegaron a realizarse obras de urbanización consistentes en explanación y colectores, paralizándose las obras de urbanización y en el segundo la UE-3, no se han iniciado las obras de urbanización.

El Sector de suelo urbanizable de segunda residencia RES-2 no ha sido programado desde la vigencia del actual Plan General, ni tampoco se ha iniciado tramitación alguna para su programación.

Se incluye a continuación cuadro resumen con los principales parámetros urbanísticos, de cada una de la Unidades de Ejecución o sectores de suelo urbanizable.



BORRADOR

Aras de los Olmos	
Suelo Urbanizable	
Unidad de Ejecución 1	
Superficie m ² s	68.887,20
Edificabilidad m ² s	44.001,67
IEB m ² t/m ² s	0,65
Densidad	21 viv/ha
Nº viviendas	141
Nº habitantes	324
Aras de los Olmos	
Suelo Urbanizable	
Unidad de Ejecución 3	
Superficie m ² s	61.379,45
Edificabilidad m ² s	40.276,22
IEB m ² t/m ² s	0,66
Densidad	21 viv/ha
Nº viviendas	128,73
Nº habitantes	296,08
Aras de los Olmos	
Suelo Urbanizable	
Sector RES-2 "2º residencia"	
Superficie m ² s	42.819,00
Edificabilidad m ² s	19.268,55
IEB m ² t/m ² s	0,45
Densidad	14 viv/ha
Nº viviendas	52,00
Nº habitantes	140,00

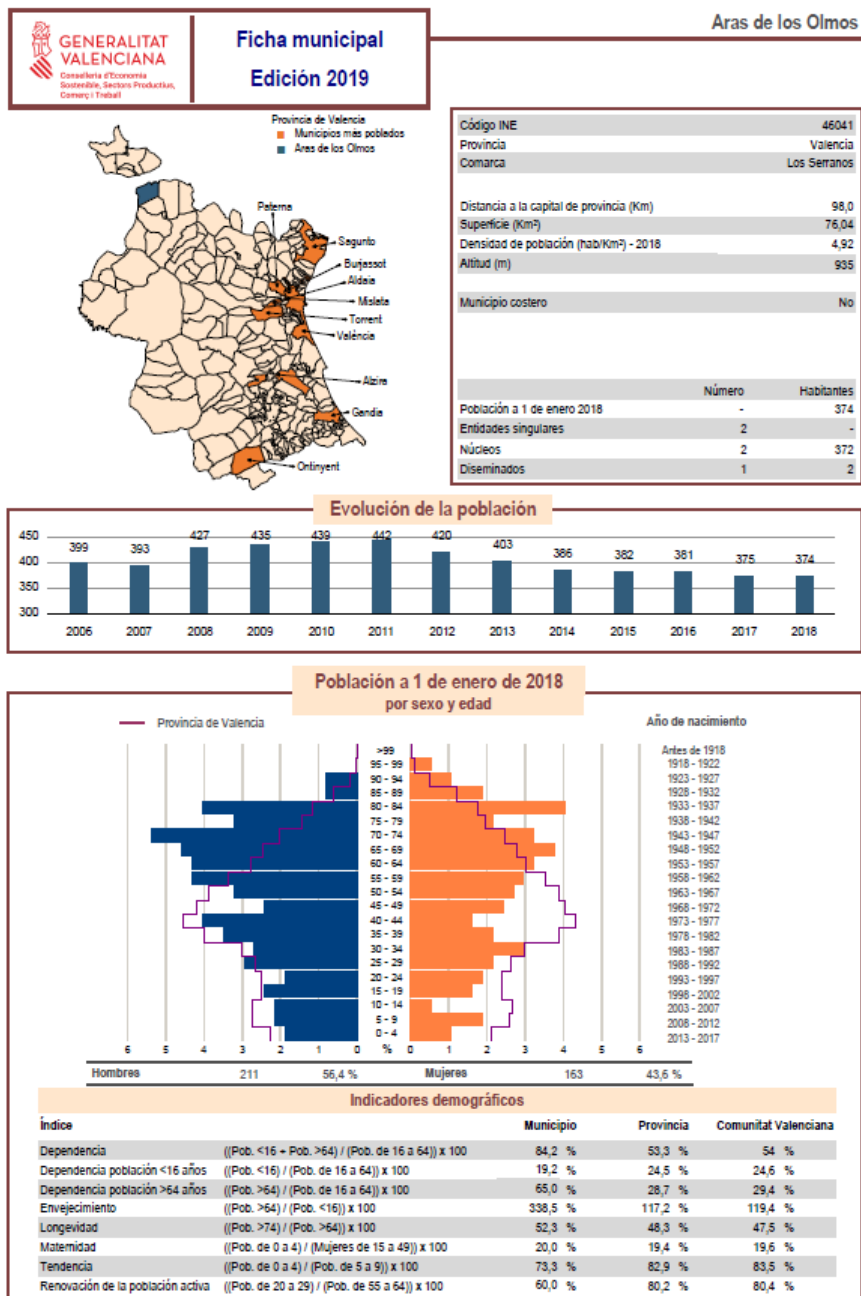


BORRADOR

2.3.- Situación socioeconómica.

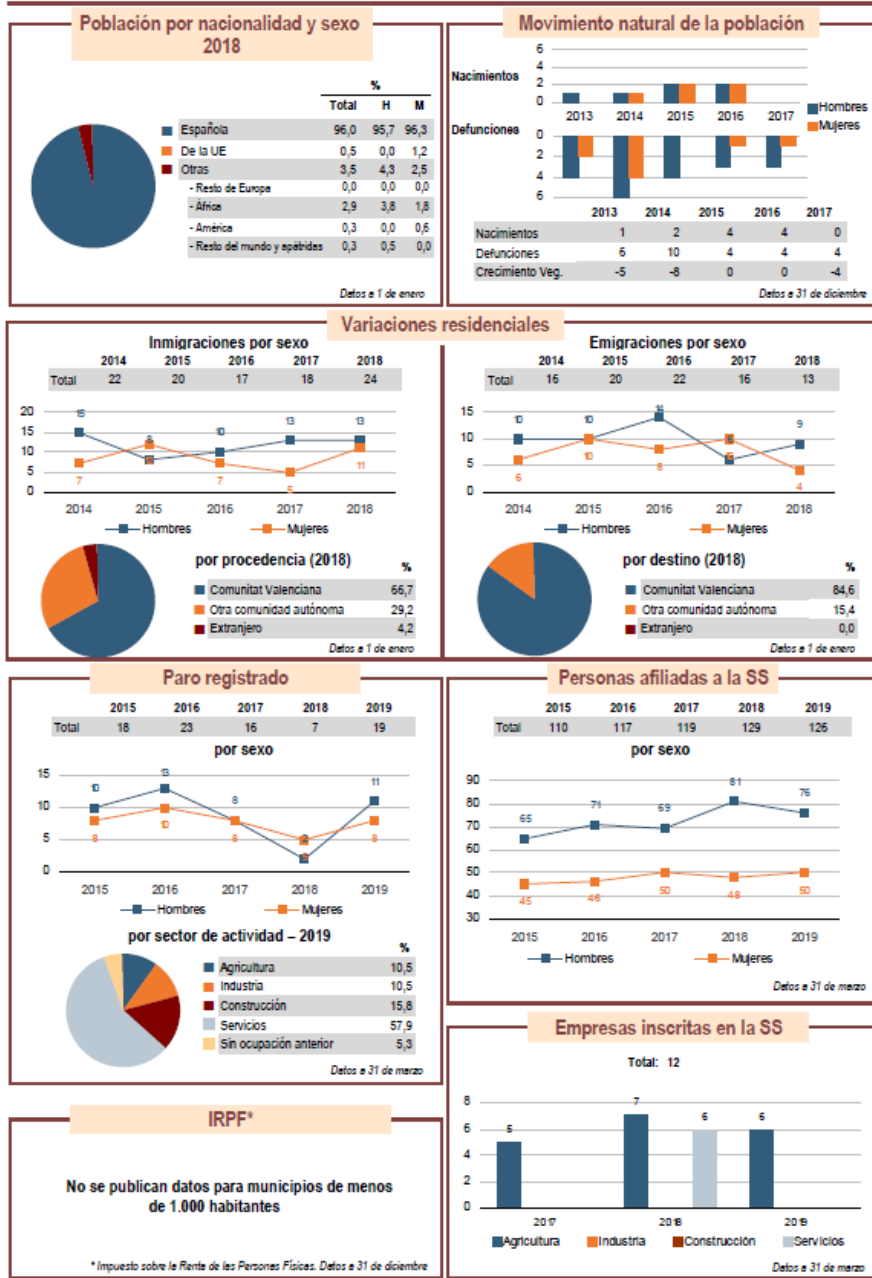
Se acompaña la Ficha Municipal actualizada en 2019 del Instituto Valenciano de Estadística, con un resumen de toda la información socioeconómica.

Ficha de Aras de los Olmos



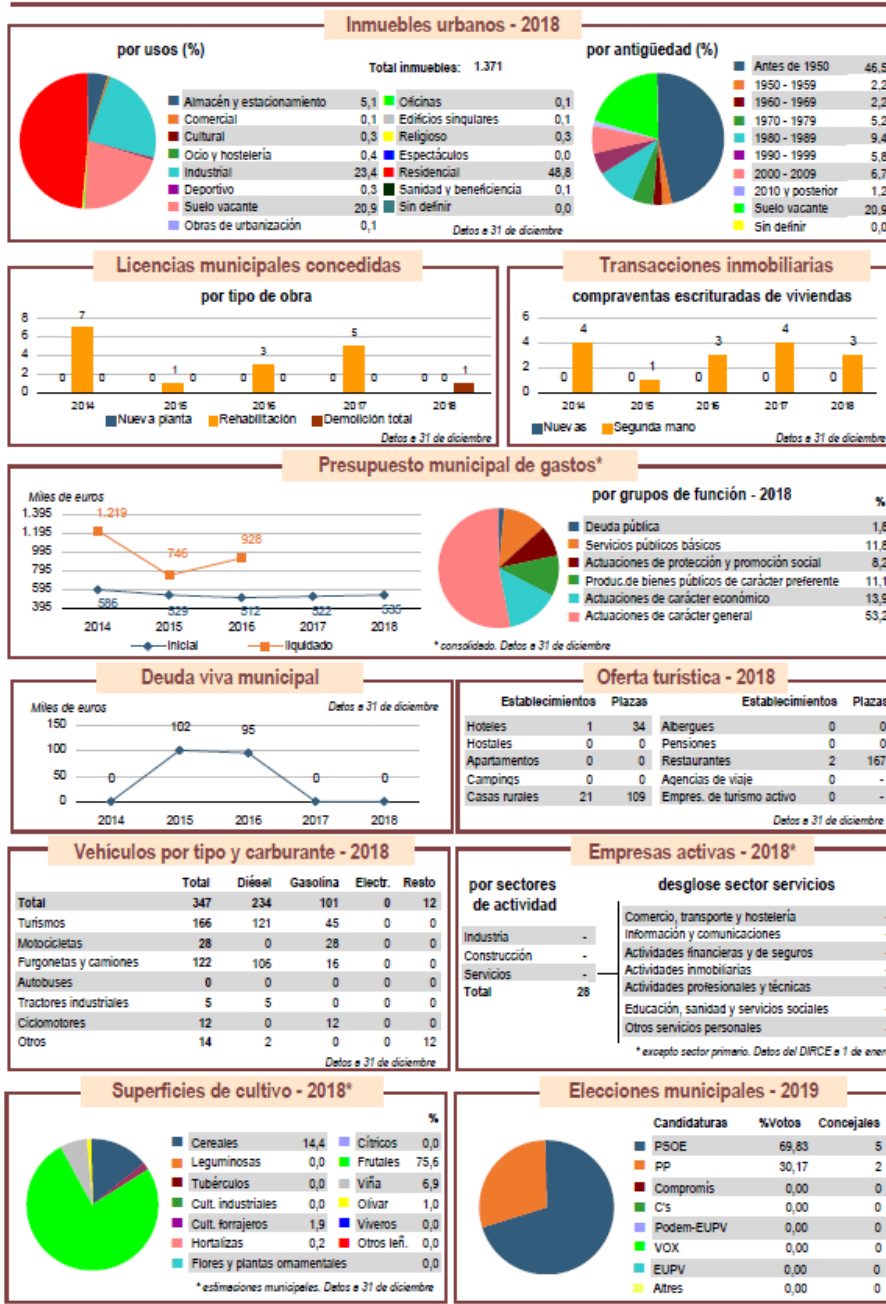
BORRADOR

Aras de los Olmos



BORRADOR

Aras de los Olmos



BORRADOR

De su contenido se puede inferir, que la problemática de Aras de los Olmos no difiere sustancialmente de la de otros municipios de carácter rural del interior de la Provincia de Valencia.

El análisis de dicha casuística viene expuesto en la Directriz correspondiente al Sistema Rural y en concreto en el Área Funcional de Valencia, en la comarca de la Serranía, incluido todo ello en la Estrategia de la Comunidad Valenciana, tal como se incluye en el **Documento Inicial Estratégico** que se acompaña.

2.4.- Cumplimiento de los objetivos ambientales.

Los objetivos ambientales se cumplimentan, tal como se expone en el **Documento Inicial Estratégico** que se acompaña y que no repetimos por no ser reiterativos.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Modelo territorial y urbanístico propuesto.

El Modelo Territorial propuesto, se define básicamente en el abandono de los criterios de crecimiento urbano, a base de la ocupación de nuevos territorios, para centrarse en un crecimiento sostenible utilizando todos los recursos existentes en el suelo urbano.

3.1.1.- Objetivos

A partir de este principio y para su consecución, se relacionan los siguientes objetivos:

1. Desclasificación de las Unidades de Ejecución 1 y 3 de suelo urbanizable, así como el Sector "RES-2" para segunda residencia, existentes en el Plan General vigente.
2. Desarrollo de la Unidad de Ejecución en suelo urbano nº 2 "Las Eras", por medio de un Plan de Reforma Interior en el que se definan las Unidades de Ejecución que se consideren más adecuadas.
3. Utilización de las oportunidades urbanas existentes por medio de la delimitación y definición de Unidades de Ejecución o bien por medio del desarrollo de Actuaciones Aisladas.
4. Tratamiento y mejora de la zona del río por medio de un Plan Especial en el que se tengan en consideración todos los aspectos paisajísticos.
5. Revisión del comportamiento hidráulico del Casco Urbano y adyacentes.
6. Establecimiento de una zona de compatibilidad para usos de almacenaje o industrias nivel 1 y 2, compatibles con el residencial.
7. Estudio de las preexistencias arqueológicas y sus posibles afecciones.
8. Estudio del suelo no urbanizable común y protegido con la posible finalidad de establecimiento de reserva biológica.
9. Limitación de implantación de granjas pecuarias en la zona Este del término del suelo no urbanizables común de uso agrario.
10. Estudio e incorporación en su caso de propuestas para la mejora urbana de la pedanía de Losilla.
11. Incorporación de las determinaciones de carácter estructural del Plan Especial para la Implantación de Energías Renovables.

3.2.- Oferta de suelo y de edificabilidad, cuantificada por clases y zonas de suelo.

Se incluyen en este punto, los cuadros con información global, así como con la correspondiente a las dos Alternativas propuestas y analizadas en el **Documento Inicial Estratégico** que se acompaña.



BORRADOR

Aras de los Olmos	
Suelo Urbano	
Casco	243.795,00
Losilla 1	27.944,00
Total	271.739,00
Suelo Urbanizable	
UE-1	67.774,00
UE-2	61.379,00
RES-2	42.819,00
Total	171.972,00

Aras de los Olmos		
Crecimientos Potenciales		
Suelo Urbano		
	viviendas	habitantes
Zona "Ctra. Losilla"	350,00	805,00
Zona "Las Eras"	120,00	276,00
Total S.Urbano	470,00	1.081,00
Suelo Urbanizable		
Unidad Ejecucion 1	140,00	323,00
Unidad Ejecucion 2	128,00	296,00
Sector RES-2	52,00	140,00
Total S.Urbanizable	320,00	619,00
Total Cre. Potencial	790,00	1.700,00



BORRADOR

Aras de los Olmos	
Suelo Urbanizable	
Unidad de Ejecución 1	
Superficie m ² s	68.887,20
Edificabilidad m ² s	44.001,67
IEB m ² t/m ² s	0,65
Densidad	21 viv/ha
Nº viviendas	141
Nº habitantes	324
Aras de los Olmos	
Suelo Urbanizable	
Unidad de Ejecución 3	
Superficie m ² s	61.379,45
Edificabilidad m ² s	40.276,22
IEB m ² t/m ² s	0,66
Densidad	21 viv/ha
Nº viviendas	128,73
Nº habitantes	296,08
Aras de los Olmos	
Suelo Urbanizable	
Sector RES-2 "2º residencia"	
Superficie m ² s	42.819,00
Edificabilidad m ² s	19.268,55
IEB m ² t/m ² s	0,45
Densidad	14 viv/ha
Nº viviendas	52,00
Nº habitantes	140,00



BORRADOR

Aras de los Olmos				
Suelo Urbano				
Suelo Urbano	Superficie m ² s	Edif. Residen m ² t	nº viviendas	habitantes
m-1	2.446,00	6.115,00	61,15	140,65
m-2	4.376,00	10.940,00	109,40	251,62
m-3	2.032,00	5.080,00	50,80	116,84
m-4	2.327,00	5.817,50	58,18	133,80
m-5	2.833,00	7.082,50	70,83	162,90
total m	14.014,00	35.035,00	350,35	805,81
mue-2.1	937,00			
mue-2.2	1.956,00			
mue-2.3	518,00			
mye-2.4	647,00			
mue-2.5	997,00			
mue-2.6	1.385,00			
mue-2.7	1.199,00			
mue-2.8	2.744,00			
mue-2.9	1.709,00			
mue-2.10	593,00			
total mue	12.685,00		120,00	276,00
total	26.699,00		470,35	1.081,81

Aras de los Olmos		
Superficie m ² s	Alternativa 0	Alternativa 1
Término Municipal	75.866.470,00	75.866.470,00
Suelo Urbano (SU)	271.739,00	293.157,00
Suelo Urbanizable (SUR)	173.085,00	
Suelo no urbanizable (SNU)	26.615.567,00	26.766.541,00
Suelo no urbanizable protegido	48.806.772,00	48.806.772,00
Número de viviendas	790,00	497,00
Número de habitantes	1.700,00	1.093,00



BORRADOR

4.- MODELO TERRITORIAL.

Se pretende cambiar por completo el Modelo Territorial existente en el Plan General vigente, así como en la Modificación Puntual nº 1.

Se acomete un Modelo Territorial donde prime la sostenibilidad, utilizando los recursos que ofrece el suelo urbano. Solamente con el suelo urbano existente junto a la carretera de Losilla y con el Sector de las Eras, da cabida a un crecimiento de 1081 habitantes. De aquí lo desorbitado de lo que se pretendía con el desarrollo de los Suelos Urbanizables existentes en el Plan General y en la Modificación Puntual nº 1.

No es de extrañar la inclusión de los Sectores de Suelo Urbanizable en el Plan General, pues data del año 2001, cuando la existencia y aplicación de los criterios de sostenibilidad eran aún incipientes. Llama sin embargo la atención de la aprobación de la Modificación nº 1 realizada en 2014 y que cuenta con las aprobaciones administrativas pertinentes.

Este Modelo Sostenible se puede culminar con la implantación de un sistema de energías renovables que satisfaría las necesidades energéticas del municipio. A tal fin está en tramitación un Plan Especial para la Implantación de Energías Renovables.

Con la combinación de cuatro fuentes de energías renovables como son: energía eólica, fotovoltaica, biomasa e hidráulica, se pretende satisfacer las necesidades energéticas u constituirse como un municipio autosuficiente.

En el ANEXO 3 de la presente solicitud de inicio, se incluye el Plan Especial para la Implantación de Energías Renovables, para su conocimiento.

El nuevo **Plan General de Ordenación Estructural de Aras de los Olmos** recogerá las determinaciones incluidas en el mencionado Plan Especial.



BORRADOR

5.- CONCLUSIONES.

Del análisis de las Alternativas 0 y 1 que se ha realizado en el Documento Inicial que se acompaña, se concluye lo siguiente:

“Por todo lo expuesto, podemos afirmar que las propuestas que se realizan en el presente Documento Inicial son acordes con las determinaciones establecidas en la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana.”

Así mismo y en relación con la Alternativa 1 propuesta se concluye a su vez:

“Entendemos por lo tanto que la Alternativa 1 cumplimenta especialmente los requerimientos medioambientales exigibles y que es susceptible de desarrollarse en los siguientes estadios que componen el proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica.”

En Valencia Diciembre 2020

Gerardo Roger



Luis Casado

