

**Modificación Puntual nº I – Modificación de Normas Urbanísticas del Plan Parcial  
Industrial Partida Camí de Olivares**

Borrador del Plan  
Ayuntamiento de Catadau

**AYUNTAMIENTO DE CATADAU**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº I**

**MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN  
PARCIAL INDUSTRIAL PARTIDA CAMI DE OLIVARES**

**BORRADOR DEL PLAN**

**OCTUBRE 2022**

**EQUIPO REDACTOR:**

M<sup>a</sup> Victoria Pérez Fontanals, Arquitecta

Modificación Puntual nº 1 – **Modificación de Normas Urbanísticas del Plan Parcial Industrial Partida Camí de Olivares**

Borrador del Plan  
Ayuntamiento de Catadau

**INDEX**

- 1.- DENOMINACIÓN DEL PLAN
2. SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN
3. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
4. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
5. PLANEAMIENTO VIGENTE
6. ANTECEDENTES
7. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES.
8. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1: CAMBIO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.
  - 8.A) NORMAS VIGENTES. NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.
  - 8.B) MODIFICACIÓN PUNTUAL nº1: CAMBIO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.
9. 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 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN A ESTE.
10. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.
12. PLANOS



## **I. DENOMINACIÓN DEL PLAN**

Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Catadau (Valencia).

El Borrador de la Modificación Puntual nº I de las Normas Subsidiarias de Catadau ha sido redactado por encargo del Ayuntamiento, y se introduce a estas alturas de la tramitación, tras la información pública, como cambio introducido de oficio por el ayuntamiento con carácter meramente documental. La redacción de este documento no supone alteración del contenido inicial de la modificación puntual I.

## **2. SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN**

La Modificación Puntual nº I de las NN.SS. de Catadau se ha redactado sobre la planimetría del planeamiento vigente.

## **3. SITUACIÓN GEOGRÁFICA**

El municipio de Catadau se sitúa en la provincia de Valencia, 34 kilómetros la separan de la capital. Se sitúa en el centro-oeste de la comarca de La Ribera Alta, formada por 35 municipios, ocupa una superficie de 970 km<sup>2</sup> y tiene una población de 224.566 habitantes.

Catadau cuenta con 2.760 habitantes y 35,5 km<sup>2</sup>.

El municipio de Catadau limita al norte con el término municipal de Llombai, al este con Alfarp, al sur con Carlet y Tous (en la misma comarca) y al oeste con Dos Aguas (en la Hoya de Buñol).

## **4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

Constituye el ámbito de esta modificación del Plan Parcial del Polígono Olivars toda la superficie perteneciente al Polígono Industrial Olivars de Catadau. Se trata de suelo Urbano Industrial.

Los cambios introducidos en esta modificación, no tienen apenas alcance urbanístico, pues no afectan ni a la clasificación y calificación del suelo, ni a los aprovechamientos tipo ni usos dominantes, ni suponen una alteración de la edificabilidad ni de las tipologías edificatorias, ni alteran tampoco el resto de normas y parámetros urbanísticos.

## **5. PLANEAMIENTO VIGENTE**

La documentación presentada responde a las necesidades de corrección de determinados aspectos del Plan Parcial del Polígono Industrial Olivars.

El planeamiento vigente del municipio de Catadau está recogido, básicamente, en unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 4 de mayo de 1989, un Plan Parcial Industrial aprobado el año 2000 (y ejecutado), dos Planes de Reforma Interior aprobados en el 2008 y el 2009 (con sendas Reparcelaciones aprobadas, pero sin ejecutar), un Estudio de Detalle aprobado en el año 2007 y diversas modificaciones puntuales.

El detalle del planeamiento vigente es el siguiente:



## Ajuntament de Catadau

### PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACIÓN EN CATADAU

Tipo	Especificaciones	Autores	Aprobación
NS	NORMAS SUBSIDIARIAS	RODRIGO/SANCHIS SOLSONA	04/05/1989 (B.O.P.) 28/03/1989 (C.T.U.)
MNS	MODIFICACION DOTACIONAL PUBLICO	SANCIRILO CAMARENA	14/11/2000 (C.T.U.) (D.O.G.V.) 06/10/2000
MNS	MODIFICACION DOTACIONAL PUBLICO CORRECCION DE ERROR	SANCIRILO CAMARENA	02/10/2001 (C.T.U.) (D.O.G.V.) 27/07/2001
MNS	MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS CALLE DE LA LLOMA PAGA	-	11/11/2010 (B.O.P.) 30/09/2010 (AYTO)
MNS	MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS	CERVERA JOARES	27/05/1993 (B.O.P.) 24/03/1993 (C.T.U.)
MNS	MODIFICACION BULEVAR	SANCIRILO CAMARENA	15/01/1999 (D.O.G.V.) 16/11/1998 (CONS)
PNM	PARAJE NATURAL MUNICIPAL ENCLAVE DE MATAMON	-	24/02/2016 (D.O.C.V.) 19/02/2016 (CONS)
O	ORDENANZA VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO DE LA MANCOMUNITAT EL MARQUESAT	-	08/08/2009 (B.O.P.) 18/06/2009 (AYTO)
O	ORDENANZA DECLARACION RESPONSABLE DE OBRAS Y ACTIVIDADES	-	14/01/2013
O	ORDENANZA REGULADORA DE LA PROTECCION, MEJORA, CONSERVACION Y USO DE LOS CAMINOS DEL TERMINO MUNICIPAL	-	04/02/2014 (B.O.P.) 02/12/2013 (AYTO)
O	ORDENANZA LIMPIEZA DE TERRENOS Y SOLARES	-	05/12/2019 (B.O.P.) 25/09/2019 (AYTO)
PPI	PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PARTIDA CAMI OLIVARES Y HOMOLOGACION	SANCIRILO CAMARENA	22/06/2000 (D.O.G.V.) 28/02/2000 (C.T.U.)
MPPI	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL (1) PARTIDA CAMI OLIVARES	-	En tramitación
MPPI	MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL (2)	-	En tramitación
PRI	PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCION SECTOR LA PENYETA-1	-	22/07/2008 (D.O.C.V.) 01/12/2006 (C.T.U.)
PRI	PLAN DE REFORMA INTERIOR UNIDAD DE EJECUCION SECTOR LA PENYETA 2 Y HOMOLOGACION	-	19/02/2009 (D.O.C.V.) 01/12/2006 (C.T.U.)
ED	ESTUDIO DE DETALLE C/ VIRGEN DEL CARMEN, JUAN GIL ESTRUCH, BULEVARD SUR Y PEDRO JUAN NOVERQUES	-	17/01/2008 (D.O.C.V.) 27/09/2007 (AYTO)

En la práctica, **el único planeamiento de desarrollo que se ha ejecutado por completo es el Plan Parcial Industrial** del año 2000. Las Normas Subsidiarias se han desarrollado solo parcialmente, mientras que los dos planes de reforma interior no se han ejecutado.”



### **6. ANTECEDENTES:**

En el municipio de Catadau existe una zona destinada al uso Industrial, Polígono Industrial Olivares, resultado de una modificación de las vigentes Normas subsidiarias del municipio, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 28 de febrero de 2000.

En la actualidad la altura de la edificación definida en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector Industrial Partida Camí de Olivares resulta insuficiente para la implantación de nuevas actividades en el Polígono (compatibles con la actual ordenación). Esa incompatibilidad se manifiesta en lo referente a la altura reguladora máxima, como en la altura máxima total de la edificación, cuya diferencia se expone más adelante.

Por el contrario, el mantenimiento de la actual altura reguladora máxima y altura máxima total de la edificación está afectando a la competitividad del municipio a la hora de atraer a nuevas industrias. Los actuales modelos de producción y gestión demandan cotas edificatorias más elevadas de las previstas en el Plan Parcial del Sector Industrial Camí de Olivares. En este contexto, es intención del Ayuntamiento de Catadau implementar una modificación de las Normas Urbanísticas de ese instrumento que permita establecer una regulación homogénea a las que existen en otros polígonos industriales ubicados en términos municipales colindantes.

Por este motivo el Ayuntamiento de Catadau acomete la modificación puntual número uno de las Normas urbanísticas del Plan Parcial Sector Industrial Partida Camí de Olivares vigentes en los términos exigidos en el artículo 50 del 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.

El órgano ambiental y sustantivo, en los casos como el presente, en los que el instrumento urbanístico que se tramita afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, es el Ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de la evaluación ambiental.

Por tanto, la tramitación y aprobación de la presente modificación puntual es competencia exclusiva del Ayuntamiento de Catadau y no es necesario formular consulta a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio –Servicio de Evaluación Ambiental y Territorial-, ya que es el propio Ayuntamiento el órgano ambiental que debe informar sobre la tramitación simplificada de la evaluación ambiental y territorial estratégica, después de formular las consultas correspondientes a las Administraciones públicas afectadas.

### **7. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN N°1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO ELS OLIVARS.**

El objetivo de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1 es simplemente la modificación de la altura de las industrias que se ubiquen en el Polígono ya que la altura definida por el vigente Plan Parcial del Polígono Camí de Olivares es insuficiente para las actividades que allí desean instalarse. Ese aumento de altura reguladora o altura de cornisa en modo alguno supone un aumento de la edificabilidad permitida. Tampoco afecta al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

El área geográfica afectada por esta modificación puntual se delimita en los planos adjuntos del presente documento. Como puede observarse en la anterior planimetría, el área geográfica afectada incluye toda la zona del polígono Industrial Camí de Olivares de la población de Catadau.

El alcance de la modificación del presente instrumento es limitado, refiriéndose en exclusiva a los parámetros urbanísticos relativos a “altura máxima reguladora” y “altura máxima total”. A partir de la aprobación del presente instrumento se permitirán edificaciones de 12 metros de altura reguladora y 15 metros de altura máxima total.

El mantenimiento de la actual regulación supondría situar al municipio en una clara desventaja respecto de otros municipios colindantes.



## Ajuntament de Catadau

---

De acuerdo con los estudios de mercado realizados con carácter previo a la elaboración de este documento, los sectores productivos que podrían implantarse en el ámbito requieren de instalaciones con una altura de cornisa análoga a la que se propone.

Siendo ello así, además de no provocar perjuicios ni incidencias en el medio ambiente, el incremento de la altura reguladora máxima redundará en la consecución de los objetivos que motivaron el desarrollo de este concreto ámbito. Ello provocará a su vez un notable impacto en el municipio a nivel económico, social y laboral.

No se trata de un suelo natural, ni no urbanizable, sino de hecho ya urbano, e integrado en la trama de la ciudad que cuenta con la ordenación necesaria para su desarrollo.

Por otro lado, la modificación no afecta a los usos compatibles, que serán los mismos usos que actualmente se encuentran previstos en el Plan Parcial. La única diferencia estriba en que estarán sometidos a una restricción menor en cuanto a la altura máxima.

Finalmente, merece resaltar que la población de Catadau tiene un carácter rural y que la dimensión del polígono es reducida y por tanto no se van a desarrollar grandes industrias.

Además, la actuación afecta tan solo a usos de suelo urbano consolidado, por tanto, no modifica la situación del medio ambiente.



### **8. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1: CAMBIO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.**

#### **8.A) NORMAS VIGENTES. NORMAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.**

##### **NORMATIVA VIGENTE**

###### **TÍTULO I.**

Generalidades y terminología de conceptos.

##### **CAPÍTULO 3º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.**

###### **Artículo 9.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y a la forma de los edificios.**

1. **Altura reguladora:** Es la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m).
2. **Altura total:** Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio. Se expresa en metros (m).
3. **Número de plantas:** Es el número de plantas que componen un edificio. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos ni los semisótanos.
4. **Semisótanos:** Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado de techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

###### **TÍTULO IV.**

Parámetros de la edificación y régimen de usos particulares de cada zona de ordenación urbanística.

##### **CAPÍTULO 1º.- ZONA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (INA).**

###### **Artículo 31.- Altura reguladora, número máximo de plantas.**

- 1.- En el interior de las parcelas la altura reguladora máxima de las edificaciones es de 8 metros.
- 2.- La altura máxima total se establece en 12 metros.
- 3.- El número máximo de plantas de la edificación es de dos sobre rasante.

#### **8.B) MODIFICACIÓN PUNTUAL n° 1: MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.**

###### **TÍTULO I.**

Generalidades y terminología de conceptos.

##### **CAPÍTULO 3º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES.**

**No se modifica el artículo 9.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y a la forma de los**



edificios.

TÍTULO IV.

Parámetros de la edificación y régimen de usos particulares de cada zona de ordenación urbanística.

### **CAPÍTULO 1º.- ZONA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA (INA).**

#### **Artículo 31.- Altura reguladora, número máximo de plantas.**

- 1.- En el interior de las parcelas la altura reguladora máxima de las edificaciones es de 12 metros.
- 2.- La altura máxima total se establece en 15 metros.
- 3.- El número máximo de plantas de la edificación es de dos sobre rasante.





### **9. 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 DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO PARA MITIGAR SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN A ESTE.**

Como consecuencia de las consultas a las administraciones afectadas, el servicio territorial de urbanismo responde que la actuación tiene incidencia en el paisaje por lo que se redacta un estudio de integración paisajística en el cual las medidas correctoras a incluir son las que se especifican en el apartado siguiente.

### **10. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

La valoración de la integración paisajística de una actuación analiza y valora la capacidad o fragilidad de un paisaje para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

Desde el punto de vista de la integración paisajística los impactos generados por esta modificación serán fundamentalmente leves y en el caso del Cementerio moderados, y sus repercusiones paisajísticas serán leves o moderadas consiguientemente. Lo que nos llevará a establecer unas medidas de integración paisajística para mejorar su integración.

**Actuación 1.** Recuperación y plantación de arbolado como pantallas interpuestas en las visuales dominantes desde los puntos de observación principales que diluyan la contundencia de las edificaciones del polígono, favoreciendo un entorno de carácter rural.

- Arbolado lineal de borde en el Camí de l'Alquible que tamice la visión del polígono desde el punto de observación principal dinámico de la CV-520.
- Arbolado lineal de borde en la Cañada Real de Castilla que tamice la visual del polígono industrial por el sur desde el punto de observación principal dinámico constituido por la CV-50.
- Densificación vegetal entorno al camí d'Olivares en la zona verde que separa el casco urbano de Catadau del Polígono industrial y en la zona verde situada paralelamente a la CV-50.
- Densificación vegetal del entorno del cementerio municipal de Catadau que favorezca el cierre de la presencia de las naves del borde este del polígono para favorecer el clima de recogimiento de este que demanda su escala y uso.
- Recuperación parcial de la estructura agraria preexistente en la zona del ecoparque con arbolado autóctono siguiendo el patrón histórico.
- Plantación de arbolado aislado en espacios públicos y zonas de parcelas libres de edificación que compatibilicen la funcionalidad del polígono y las circulaciones en el mismo con un aspecto más amable y vinculado al entorno rural en el que se integra.

**Actuación 2.** Mejora de la accesibilidad no motorizada al polígono industrial.

**Actuación 3.** Mejora del pavimento y alumbrado del camí d'Olivares.

**Actuación 4.** Fijación de la zona de afección visual desde la CV-50 prevista en la Directriz 52 apartado 6 de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana conforme se delimita en el plano.

**Actuación 5.** Mantenimiento y conservación de los recursos paisajísticos colindantes del Motor de San Pedro y el Cementerio municipal.

**Actuación 6.** Mejora de la señalización del polígono.



### **II. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.**

#### **A corto plazo (periodo: 1-2 años)**

Las normas de integración paisajística se aprobarán en un plazo de cuatro meses y serán de aplicación directa a los nuevos desarrollos que se implanten en el polígono industrial.

Además, se prevé el desarrollo de las actuaciones 4, 2, 5 y 6.

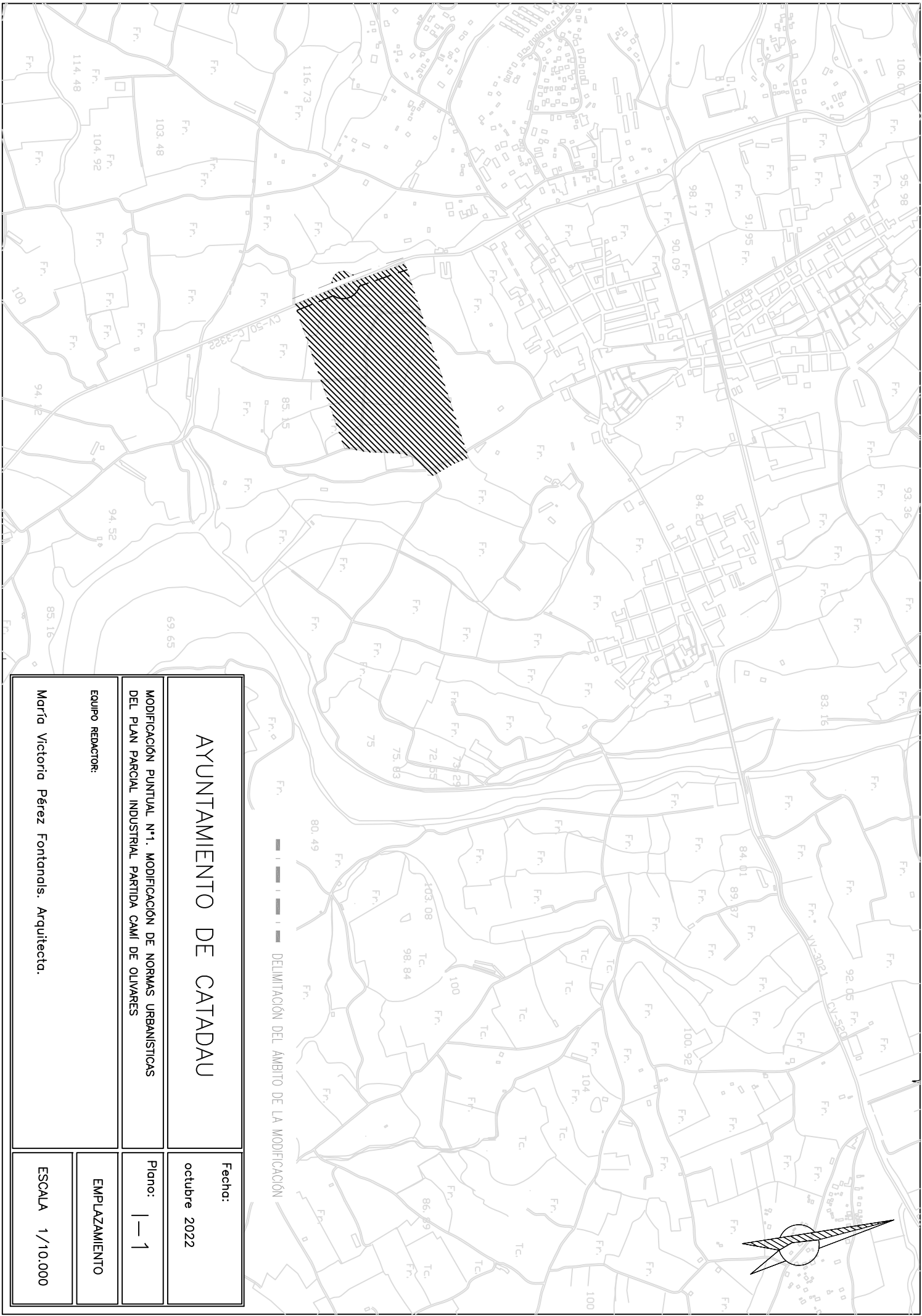
#### **A medio plazo (periodo: 5 años)**

Las actuaciones 1 y 3 se desarrollarán conforme se vaya colmatando la actividad del polígono industrial.

Catadau a octubre de 2022



**I2. PLANOS**



# AYUNTAMIENTO DE CATADAU

MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1. MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES

EQUIPO REDACTOR:

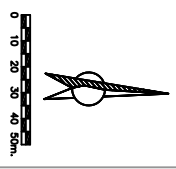
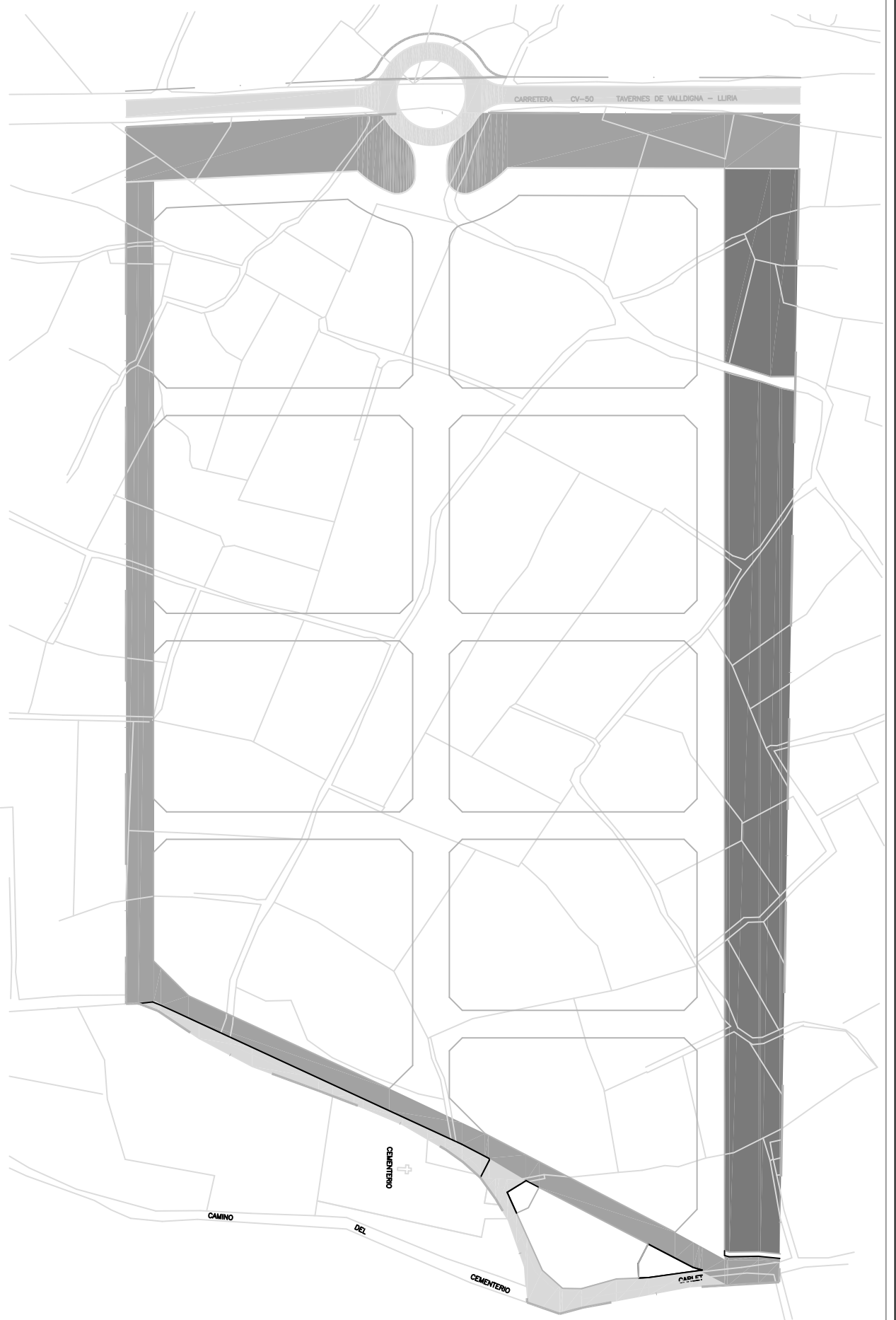
María Victoria Pérez Fontanals. Arquitecta.

Fecha:  
octubre 2022

Plano: 1-1




EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1/10.000



DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

SUPERFICIE TOTAL SECTOR = 210.225 m<sup>2</sup>

-  RED PRIMARIA (ZONA VERDE Y VARIO)
-  CARRETERA CV-50 Y CAMI DE CARLET
-  ZONA VERDE

AYUNTAMIENTO DE CATADAU

MODIFICACIÓN PARCIAL N.º 1, MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL INDUSTRIAL, ZONA DE CUARNES

ESQUEMA DE EJECUCIÓN

Fecha: octubre 2022  
 Plano: 1-2  
 DELIMITACIÓN AMBITO  
 ESCALA 1/1.000

Maria Victoria Pérez Fontanals, Arquitecta.