

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

AYUNTAMIENTO DE CATADAU

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº I

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

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

NOVIEMBRE 2017

EQUIPO REDACTOR:

M^a Victoria Pérez Fontanals, Arquitecta

José Segarra García-Argüelles, Abogado urbanista.

Juan Francisco Cruz Escribano, Abogado urbanista.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

INDEX

- I.- ANTECEDENTES
- II.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE.
- III.- ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE. IV.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTA.
- V.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL AL ÁMBITO AFECTADO.
- VI.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- VII.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATÈGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.
- VIII.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº I: CAMBIO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.
 - VIII.A) NORMAS VIGENTES. NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.
 - VIII.B) MODIFICACIÓN PUNTUAL nº I: CAMBIO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.
- IX.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- X.- PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- XI.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA TRAMITACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.
 - XI.1) RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
 - XI.2) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. ANEXO VIII LOTUP
 - XI.3) MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, ASÍ COMO PARA MITIGAR LA SU INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN A ÉSTE.

X.4) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

XII.- ANEXO I: Informe de Sostenibilidad financiera.

XIII.- PLANOS

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

I.- 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 debe acordar en Pleno, iniciar los trámites para la aprobación de la modificación puntual número uno de las Normas urbanísticas del Plan Parcial Sector Industrial Partida Camí de Olivares vigentes, y encargar a los servicios técnicos y jurídicos municipales la redacción de la Memoria de la modificación de las Normas Urbanísticas en los términos exigidos en el artículo 50 de la Ley 5/2014 de la Generalitat Valenciana de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), y formular la correspondiente consulta al órgano ambiental [Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio (Servicio de Evaluación Ambiental y Territorial)] para que informe sobre la tramitación simplificada de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

No obstante, como consecuencia de la reciente modificación de la LOTUP operada por la Ley 10/2015 de 29 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que ha entrado en vigor el pasado 1 de enero de 2016, el órgano ambiental y territorial, en los casos como el presente, en los que el instrumento urbanístico que se tramita afecta única y exclusivamente a la ordenación detallada del suelo urbano, es el Ayuntamiento del termino municipal del ámbito de planeamiento objeto de la evaluación ambiental (modificación del artículo 4.c de la LOTUP).

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.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

II.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE.

El objetivo de esta MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº I 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.

III.- ALCANCE, ÁMBITO Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

III.A) ALTERNATIVA QUE SE PROPONE.

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.

Conforme al artículo 35.1.f) de la LOTUP, estamos frente a una determinación propia de la ordenación pormenorizada, al tratarse de la fijación de alineaciones y rasantes del polígono industrial del municipio de Catadau. Prueba inequívoca de ello es que el artículo 62.2 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Orden de 26 de abril de 1999, establece expresamente que *“Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable”*.

Por otro lado, el alcance y contenido de la modificación que se propone no encuentra acomodo en ninguno de las determinaciones de la ordenación estructural a las que se refiere el artículo 21 de la LOTUP.

A lo cual hay que añadir que el cambio que pretende realizarse podría realizarse a través de un estudio de detalle. No en vano, según dispone el artículo 41 de la LOTUP, los estudios de detalle *“definen o remodelan volúmenes y alineaciones”*. Y como es bien sabido, los Estudios de Detalle no son uno de los instrumentos a los que la LOTUP habilita a modificar la ordenación estructural. Así lo establece expresamente el anterior precepto cuando realiza la siguiente precisión *“sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla”*.

III. B) ALTERNATIVA “0”.

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

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento 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.

Es por ello que, el equipo redactor de esta propuesta de modificación considera que debería descartarse el mantenimiento de la actual ordenación.

IV.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTA.

El término de Catadau dispone únicamente del ámbito de suelo industrial contenido en esta modificación puntual y se ha podido constatar que la altura que definida el Plan Parcial del polígono es insuficiente para las actividades Industriales que allí se desean realizar. Por tanto esta modificación puntual permitirá que se puedan ubicar en este suelo actividades que hasta el momento estaban obligadas a instalarse en otras poblaciones cuyas normas urbanísticas permitieran mayores alturas de edificación.

Esta modificación que se desea llevar a término, deberá ser recogida en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Catadau.

Por tanto, sin perjuicio de las conclusiones que se alcancen durante la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbana estructural y pormenorizado, el desarrollo previsible del Plan es el mantenimiento de la Modificación Puntual de las Normas urbanísticas hasta la aprobación definitiva del nuevo PGOU de Catadau, que se encuentra en tramitación y que en el intervalo demanda este cambio o modificación.

V.- DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL AL ÁMBITO AFECTADO.

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.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

VI.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Como se ha justificado en el párrafo anterior son inexistentes. Y ello porque la modificación que se propone no altera los elementos que fueron tomados en consideración en su momento al analizar los efectos e impacto ambiental de la ordenación prevista en el Plan Parcial cuya modificación se pretende.

Lo mismo cabe decir respecto de los efectos a nivel de ciudad consolidada y de cambio climático. En la medida en que la modificación que se pretende no altera la tipología de uso, ni tampoco supondrá un incremento adicional de su actividad, su aprobación en modo alguno altera los parámetros utilizados para el cálculo del impacto ambiental y climático que motivaron y justificaron la aprobación del instrumento que ordena el ámbito (i.e. densidad del tráfico, recursos hídricos, consumo eléctrico, etc.).

VII.- INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

La presente modificación no afecta a la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana ni a otros instrumentos de planificación territorial o sectorial. Tampoco hay incidencia en el territorio.

VIII.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº I: CAMBIO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES, EN CATADAU.

VIII.A) NORMAS VIGENTES. NORMAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL PARTIDA CAMI 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).

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

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.

VIII.B) MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 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.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

- 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.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

IX.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

1º.- Normativa urbanística vigente:

- Normas urbanísticas del Plan Parcial Sector Industrial Partida Camí de Olivares en Catadau, aprobado el 28 de febrero de 2000.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en 28 de marzo de 1989 y sus modificaciones:
- Modificación Normas subsidiarias, aprobada el 24 de marzo de 1993.
- Modificación Normas Subsidiarias Área del Bulevar aprobada el 16 de noviembre de 1998.
- Modificación Normas Subsidiarias Uso Dotacional Público, 6 de octubre de 2000 y corrección de error 27 de julio de 2001.

2º.- Resto de Normativa vigente:

- Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

X.- PROCEDIMIENTO, DOCUMENTACIÓN I TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El **artículo 45 de la LOTUP** regula los dos tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas: ORDINARIO O SIMPLIFICADO:

“1. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo II siguiente.

2. Los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 50 y 51 de esta ley y en el capítulo III de este título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico”.

La presente modificación puntual nº I no se incluye en ninguno de los casos previstos en el artículo 46.1 de la LOTUP que regula los planes y programas que deben ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria. Dicho precepto dispone lo siguiente:

“Artículo 46 Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.

No obstante, en cumplimiento del apartado 3 del referido artículo 46 de la LOTUP,

Por su parte, el apartado 3 del artículo 46 de la LOTUP dispone lo siguiente:

“El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesidad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley”.

Dado que entendemos que no estamos en ninguno de los casos previstos en el artículo 46.1 de la LOTUP la presente modificación puntual ha de ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica SIMPLIFICADA, por lo tanto, en cumplimiento del artículo 45.2, se ha elaborado este documento siguiendo los puntos establecidos en el artículo 50 de la LOTUP. Este último precepto dispone lo siguiente:

“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.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

- 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, 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

Modificación Puntual n° I – **Modificación de Normas Urbanísticas del Plan Parcial Industrial Partida Camí de Olivares**

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

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”.

Con este documento el ayuntamiento de Catadau inicia el trámite para la aprobación de la modificación puntual N° I Modificación de Normas Urbanísticas del Plan Parcial Sector Industrial Partida Camí de Olivares y debe seguir las fases previstas en el **artículo 51 de la LOTUP**:

“Artículo 51 Consultas a las administraciones públicas afectadas y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico

1. El órgano ambiental y territorial someterá el documento que contiene el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas de acuerdo con el artículo 49.1, apartado d de esta ley y personas interesadas, por un plazo mínimo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe para los planes que afecten exclusivamente a la ordenación pormenorizada, o al suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos implantados sin modificación del uso dominante de la zona de ordenación estructural correspondiente, y por un plazo mínimo de cuarenta cinco días hábiles para los planes que afecten a las demás determinaciones comprendidas en la ordenación estructural.

Transcurrido el plazo establecido sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará en los términos establecidos en la legislación del Estado sobre evaluación ambiental, siendo públicas, en todo caso, las decisiones que finalmente adopte.

2. Una vez recibidos los pronunciamientos de las administraciones públicas afectadas, el órgano ambiental y territorial elaborará y remitirá al órgano promotor y al órgano sustantivo, según proceda, uno de los documentos siguientes:

a) Un documento sobre el alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el que se que determinará la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el citado estudio e instará a la continuación de la tramitación por el procedimiento ordinario.

b) Una resolución de informe ambiental y territorial estratégico, por considerar, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de esta ley, que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, resolviéndose la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicando la procedencia de la tramitación del plan o programa conforme al capítulo siguiente o a su normativa sectorial.

c) Una resolución que considere que, aunque pueden derivarse de la ejecución del plan o programa efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, su tramitación debe realizarse simultáneamente con la del proyecto y la evaluación ambiental se llevará a cabo conforme a la legislación de evaluación de impacto ambiental de proyectos, emitiendo un documento de alcance que abarcará la valoración ambiental de los aspectos propios del plan y los específicos del proyecto.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

3. El plazo del que dispone el órgano ambiental y territorial para emitir el documento que corresponda, conforme al apartado anterior, es de cuatro meses desde la recepción del documento de solicitud, prorrogable por otros dos meses en el caso del apartado a o cuando la complejidad del documento lo requiera.

4. El documento de alcance incluirá:

a) El resultado de las consultas realizadas a las administraciones públicas afectadas.

b) El alcance y nivel de detalle con que deba redactarse el estudio ambiental y territorial estratégico, con referencia a los objetivos ambientales y territoriales y sus indicadores, los principios de sostenibilidad aplicables, las afecciones legales, los criterios y condiciones ambientales, funcionales y territoriales estratégicos y los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio a considerar en la redacción del plan o programa.

c) Plan de participación pública que identifique las administraciones públicas afectadas y al público interesado en el plan o programa y las modalidades o amplitud de información y consulta.

El plan de participación pública deberá contener, al menos, la información pública mediante anuncio en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en un medio de comunicación social de prensa escrita de gran difusión y poner la documentación a disposición del público. En el caso de revisiones de planes generales de ordenación estructural y de modificaciones que supongan cambios de clasificación de suelo que alteren el modelo territorial del municipio o en la calificación del suelo que incrementen su aprovechamiento, el plan de participación pública incluirá, además y al menos, la celebración de sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido de la ordenación futura y las alternativas presentadas, la elaboración de resúmenes e infografías de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana de la ordenación, así como memoria de viabilidad económica preceptiva, elaborada sobre la base de estudios de mercado rigurosos y acreditados por sociedades de tasación homologadas por entidades públicas con competencia para ello o por entidades análogas de otros países.

5. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico se pondrá a disposición del público a través de la página web del órgano ambiental y territorial y del órgano sustantivo.

6. El documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico caducará si, transcurridos dos años desde su notificación al órgano promotor, este no hubiere remitido al órgano ambiental y territorial la documentación referida en el artículo 54 de esta ley. Este plazo podrá prorrogarse justificadamente por otros dos años más.

7. La resolución del informe ambiental y territorial estratégico emitida en el procedimiento simplificado se comunicará al órgano promotor y al órgano sustantivo, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación del plan o programa conforme al capítulo siguiente de esta ley o a la legislación sectorial correspondiente. Esta resolución no será susceptible de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial contencioso-administrativa frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

El informe ambiental y territorial estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del plan o programa”.

Como consecuencia de la modificación de la LOTUP operada por la Ley 10/2015 de 29 de diciembre de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, que entró en vigor el 1 de enero de 2016, el órgano ambiental y territorial, en los casos como el presente en los que el instrumento urbanístico que se tramita afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada, es el Ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de la evaluación ambiental (modificación del artículo 4.c de la LOTUP).

Por lo tanto, la tramitación y aprobación de la presente modificación puntual es competencia exclusiva del Ayuntamiento de Catadau que es tanto el órgano promotor que inicia el procedimiento, como el órgano ambiental y territorial que ha de informar, cumpliendo con la tramitación prevista en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, y después de haber consultado a las Administraciones públicas y personas afectadas, sobre el procedimiento a seguir para la aprobación de la presente modificación puntual (ordinario o simplificado).

Se considera que la única Administración pública afectada y que debe consultarse es a la Administración Autonómica.

XI.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA TRAMITACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. (ANEXO VIII)

XI.1) RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 1 es simplemente la ampliación de la altura de cornisa de las parcelas edificables del polígono Olivares.

Por tanto con el presente documento únicamente se modifica la ordenación pormenorizada en tanto en cuanto solo se prevé el cambio de uno de los parámetros urbanísticos relativos al volumen y a la forma de los edificios, por tanto, no se incluye ni se modifica ningún aspecto que afecte a la ordenación estructural del planeamiento en los términos previstos en el artículo 19 de la LOTUP.

XI.2) MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. ANEXO VIII LOTUP

Tal y como se ha expuesto anteriormente, el procedimiento para la elaboración y aprobación de la presente modificación puntual es el PROCEDIMIENTO

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA, dado que no afecta a la ordenación estructural ni tiene efectos sobre el medio ambiente:

El artículo 19 de la LOTUP establece los niveles de ordenación municipal:

“Artículo 19. Niveles de ordenación municipal: ordenación estructural y ordenación pormenorizada. 1. La ordenación territorial y urbanística de un municipio se efectúa, en atención al rango y escala de sus determinaciones, en dos niveles: ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

2. La ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley. La ordenación estructural se establece en el plan general estructural y puede ser modificada por los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en los términos establecidos en esta ley.

3. La ordenación pormenorizada desarrolla y concreta la ordenación estructural y regula el uso detallado del suelo y la edificación. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley y aquellas otras que no tengan específicamente asignado un carácter estructural.

4. La ordenación pormenorizada se establece en el plan de ordenación pormenorizada, en los planes parciales, en los planes de reforma interior y en los estudios de detalle.”

Este artículo debe completarse con el **artículo 35** de la LOTUP que establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada:

“Artículo 35. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. La ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones:

a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.

b) La red secundaria de dotaciones públicas.

c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen. d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable, y de las actuaciones aisladas a las que el planteamiento les hubiera atribuido un incremento de aprovechamiento. En el suelo no urbanizable, establece las condiciones tipológicas de los edificios y construcciones permitidas y las características de los vallados. Asimismo, determina normas técnicas concretas para la reposición de arbolado, ampliación de caminos, limpieza de los predios, depuración de residuos y

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

vertidos, así como otras normas de análoga finalidad. e) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural. f) La fijación de alineaciones y rasantes. g) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación. h) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas. i) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. 2. Para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, se tomará en consideración el instrumento de paisaje que acompañe al plan. 3. Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico”.

Con la modificación puntual nº I se trata de resolver la actual preocupación de algunos potenciales usuarios del polígono Olivares pues una altura máxima reguladora demasiado baja supone un obstáculo para establecer ciertas actividades industriales, es decir, la modificación puntual tan solo tiene como objetivo permitir en el polígono determinadas actividades y ajustarlas a la normativa vigente en esta materia, pero manteniendo la calificación del suelo vigente, por tanto, no afecta a la ordenación estructural.

Partiendo de lo anterior, y teniendo en cuenta el **ANEXO VIII de la LOTUP**, queda claro que el procedimiento para la elaboración y la aprobación de la presente modificación puntual es el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA, dado que:

- a) La presente modificación puntual nº I no establece un marco para proyectos y actividades, se trata únicamente de recuperar actividades previstas en el Plan Parcial Partida Camí de Olivars del Municipio de Catadau. El objetivo de esta modificación es poner punto y final a la contradicción existente entre la Normas Urbanísticas del Polígono Olivars y la realidad de actividades industriales que quisieran instalarse en el polígono y que una altura máxima reguladora de 8 metros supone un obstáculo para ellas.
- b) Esta modificación puntual no influye en otros planes o programas.
- c) La modificación puntual promueve el desarrollo sostenible, ya que se trata de promover la actividad industrial del municipio, satisfaciendo de esta manera las necesidades actuales del municipio y de sus habitantes, intentando incrementar la actividad en el polígono industrial.
- d) Esta modificación puntual no causa ningún problema ambiental.

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

Documento inicial estratégico
Ayuntamiento de Catadau

- e) Esta modificación puntual no afecta ni se ve afectada por normativa comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, gestión de residuos o protección de recursos hídricos.
- f) No tiene incidencia en el modelo territorial.

En cuanto a las características de los efectos y del área probablemente afectada:

- El área geográfica afectada por esta modificación puntual se delimita en los planos adjuntos del Polígono Industrial Partida Camí de Olivars, en el que, a partir de la aprobación del presente instrumento se permitirá la construcción de naves cuya altura máxima reguladora sea 12 metros y la altura máxima total sea de 15 metros.
- El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada, no se ven de ninguna manera afectados.

Por todo esto, **el procedimiento adecuado para la elaboración y aprobación de la presente modificación puntual es el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.**

XI.3) 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.

La presente modificación puntual NO comporta efectos negativos en el Medio ambiente o el territorio, por lo tanto, no cabe acordar ninguna medida preventiva ni paliativa.

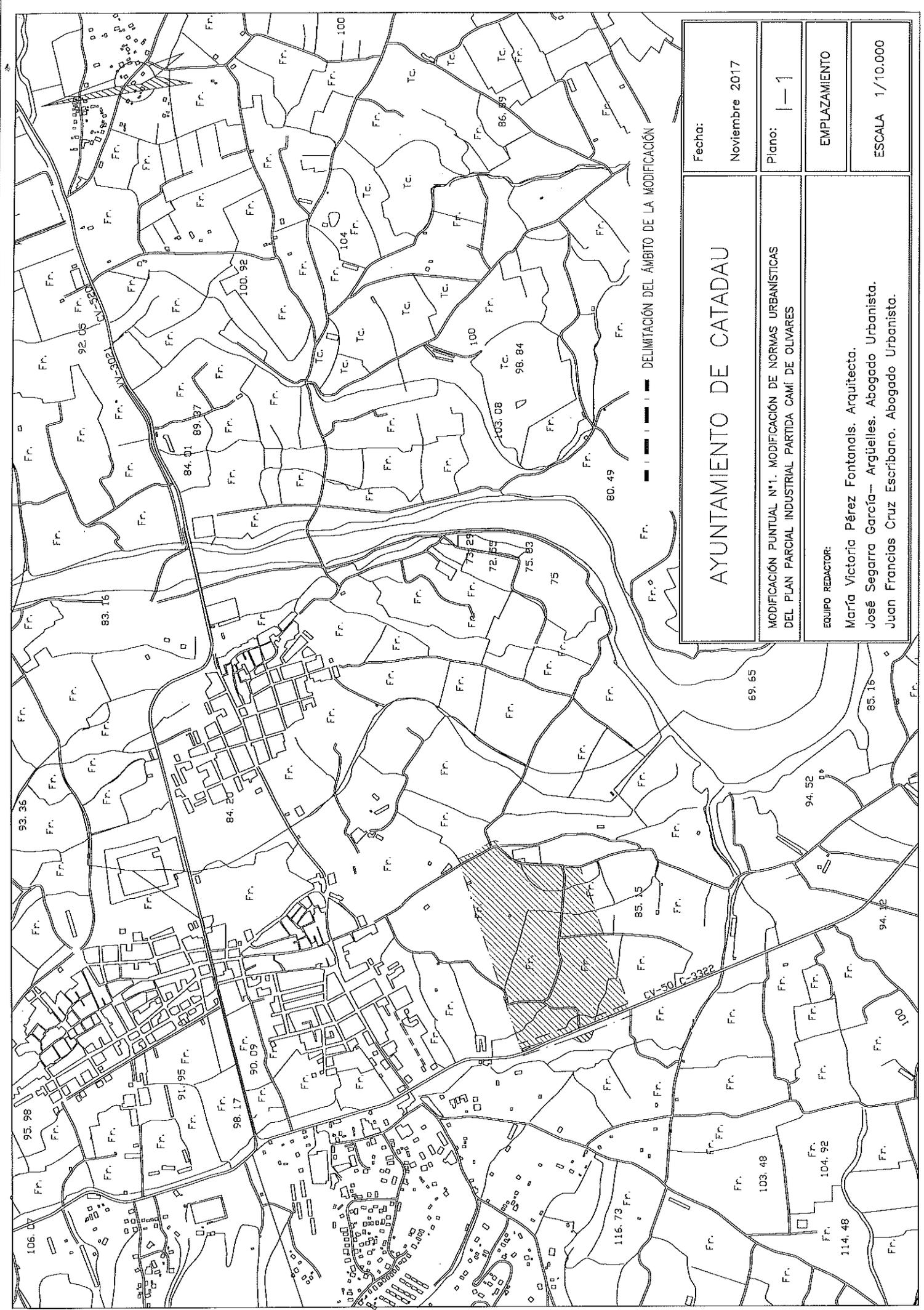
XI.4) DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Dado que la presente modificación puntual no comporta efectos negativos para el medio ambiente y el territorio, no se contemplan medidas para reducir, prevenir o compensarlos.

El presente documento de modificación puntual de Normas Urbanísticas del Plan Parcial Industrial Partida Camí de Olivares en Catadau cumple con los requisitos exigidos por la LOTUP para comenzar su tramitación.

Catadau a 9 de noviembre de 2017





AYUNTAMIENTO DE CATADAU	
Fecha:	Noviembre 2017
Plano:	1-1
EMPLAZAMIENTO	
MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º1. MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL PARTIDA CAMÍ DE OLIVARES	
EQUIPO REDACTOR: María Victoria Pérez Fontanals. Arquitecta. José Segarra García— Argüelles. Abogado Urbanista. Juan Francios Cruz Escribano. Abogado Urbanista.	
ESCALA 1/10.000	



DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Fecha:	Noviembre 2017
Plano:	1-2
DELIMITACION AMBITO	
ESCALA 1/1.000 AYUNTAMIENTO DE CATADAU MODIFICACION PARCIAL N.º. MODIFICACION DE NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCHAL INDUSTRIAL PARTIDA CMI DE SUJARRS COURTS EDIFICIO Maria Victoria Pérez Fontanals, Arquitecta. José Sagarra Garcia— Argüelles, Abogado Urbanista. Juan Francisco Cruz Escribano, Abogado Urbanista.	

SUPERFICIE TOTAL SECTOR = 210.225 m²

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