



Ajuntament de
CATADAU



BORRADOR (TEXTO)

PLAN DE ORDENACIÓN POMENORIZADA

SEPTIEMBRE 2021

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

Víctor García Gil.....Arquitecto



María del Carmen Boldó Roda..... Doctora de Derecho

Enric Flors Ureña..... Ldo. En Geografía e Historia. Arqueólogo

Héctor Fornas Lecha..... Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Joaquín Gimeno García..... Ingeniero Técnico en Diseño Industrial

María Teresa Suñer Fuster Doctora de Paleontología



Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
E-mail: despacho@aug-arquitectos.com



INDICE

MEMORIA INFORMATIVA	3
1 INTRODUCCIÓN	5
2 INICIO DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA	5
3 DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO REDACTOR.....	5
4 SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DEL BORRADOR DEL P.O.P.....	6
5 NORMA TÉCNICA RELATIVA A LA REFERENCIACIÓN CARTOGRÁFICA Y FORMATOS DE PRESENTACIÓN.....	6
6 ALCANCE DEL BORRADOR DEL P.O.P. Y ÓRGANO DE EATE	7
7 INFRAESTRUCTURA VERDE PREVIA AL PLAN GENERAL.....	7
8 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU GRADO DE CUMPLIMIENTO	11
8.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.....	11
8.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	12
8.3 GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	12
8.4 ANÁLISIS DEL SUELO VACANTE Y DEL SUSCEPTIBLE DE CAMBIO DE USO.....	12
9 EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA	12
10 INMUEBLES URBANOS Y ACTIVIDAD EDIFICATORIA.....	25
10.1 USOS Y ANTIGÜEDAD DE LOS INMUEBLES URBANOS	25
10.2 RÉGIMEN DE OCUPACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	26
10.3 ACTIVIDAD EDIFICATORIA RESIDENCIAL.....	27
10.4 ACTIVIDAD EDIFICATORIA INDUSTRIAL	29
10.5 PROPIEDAD MUNICIPAL DE SUELO	30
11 RIESGOS POTENCIALES OBSERVADOS EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	30
11.1 LA DEGRADACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS FRENTE URBANOS	31
11.2 LA BANALIZACIÓN DE LA ARQUITECTURA	37
11.3 LA COEXISTENCIA DE DISTINTAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES EN UN MISMO ÁMBITO y EL EXCESO DE TECHO EDIFICABLE	40
11.4 LA FALTA DE UNA URBANIZACIÓN DE CALIDAD, INCLUSIVA Y DE GÉNERO	44
11.5 LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE.....	49
11.6 LA BAJA CALIDAD GRÁFICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	50



MEMORIA JUSTIFICATIVA	51
1 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PONDERADAS	53
1.1 ALTERNATIVA 0: EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	54
1.2 ALTERNATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE ENSANCHE OESTE	56
1.2.1 ALTERNATIVA A. Clasificación como urbanizable del suelo pendiente de urbanizar	56
1.2.2 ALTERNATIVA B. Mantenimiento de la ordenación de los PRI Peñeta 1 y Peñeta 2	57
1.3 ALTERNATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA CORNISA SUR-ESTE	58
1.3.1 ALTERNATIVA A. Desarrollo de toda la cornisa sur-este como suelo urbanizable	58
1.3.2 ALTERNATIVA B. Desarrollo de la cornisa sur-este como suelo urbanizable y/o urbano sometido a programación.....	59
1.4 ALTERNATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE URBANIZACIONES	60
1.4.1 ALTERNATIVA A. Gestión como suelo urbano sometido a programación	60
1.4.2 ALTERNATIVA B. Gestión como suelo urbano de aplicación directa de ordenanzas.....	61
1.5 ALTERNATIVA FINAL PROPUESTA EN EL BORRADOR del POP DE 2021	62
2 ORDENACIÓN PROPUESTA	63
2.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA	63
2.2 TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	66
2.3 ESTIMACIÓN DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS	67
2.4 SUFICIENCIA DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	67
3 INFRAESTRUCTURA VERDE PROPUESTA EN EL SUELO ORDENADO POR EL PLAN	68
4 JUSTIFICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO	69
5 JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA	69
ANEXOS 71	
ANEXO I: AVANCE DEL CONTENIDO NORMATIVO DEL P.O.P.	73



MEMORIA INFORMATIVA





1 INTRODUCCIÓN

Este Borrador del Plan de Ordenación Pormenorizada (en adelante P.O.P.) de Catadau es el desarrollo del documento homólogo, relativo a la ordenación estructural, que se tramita y presenta de forma conjunta. En consecuencia y en aras a una economía de contenidos, en todo lo no recogido en este documento, nos remitimos al Borrador del Plan General Estructural (en adelante P.G.E.), que constituye el marco de referencia en el que se justifican y pueden interpretarse, las determinaciones de orden superior, así como cierta información, que no están recogidas aquí.

2 INICIO DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DEL PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento del artículo 51 del DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobació del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante T.R.L.O.T.U.P.), el ayuntamiento publicó en el Tablón de anuncios virtual una invitación extendida a todos los vecinos, para que formularan sugerencias al Borrador del P.G.E. y del P.O.P., cuya elaboración iba a comenzar. La publicación estuvo expuesta entre los días 20 de diciembre de 2020 y el 18 de enero de 2021, ambos inclusive, presentándose tan solo una sugerencia.¹

En fases sucesivas, se continuará impulsando la participación ciudadana, desde una perspectiva inclusiva y transversal, intentando fomentarla, con el fin de cumplir estrictamente con la legalidad vigente y para pulsar las inquietudes ciudadanas en materia de planificación urbanística.

3 DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO REDACTOR

El presente Borrador del P.O.P. Catadau ha sido redactado por encargo de su Ayuntamiento y de la Diputación de Valencia, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística (estatal y autonómica), del territorio, del paisaje y del patrimonio, así como también conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El director del equipo redactor han sido el Arquitecto Urbanista VÍCTOR GARCÍA GIL, (en nombre de AUG-ARQUITECTOS, S.L.P.), quien ha coordinado a un equipo multidisciplinar de profesionales. Además del personal de esta empresa, forman parte del equipo redactor, varios profesionales de diversas materias relacionadas con el urbanismo, el patrimonio, la calidad ambiental, etc. La relación detallada del todo el equipo y las

¹ Véase el certificado emitido por la secretaria del ayuntamiento, que forma parte del expediente del P.G.E. y del P.O.P.

correspondientes titulaciones académicas figuran en la contraportada de todos los documentos.

La supervisión técnica de los trabajos ha correspondido al Servicio de Asistencia Técnica a Municipios de la Diputación de Valencia.

4 SOPORTE GRÁFICO UTILIZADO PARA LA ELABORACIÓN DEL BORRADOR DEL P.O.P.

Toda la cartografía del Borrador ha sido elaborada en soporte digital, utilizando para ello la cartografía digital de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente a escala territorial (1/5.000 y superiores) y una cartografía de detalle elaborada por DIVALTERRA, expresamente para la redacción de este plan.

Conforme establece el artículo 3 del REAL DECRETO 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, la cartografía de este plan utiliza el sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica. Este sistema tiene asociado el elipsoide GRS80 y está materializado por el marco que define la Red Geodésica Nacional por Técnicas Espaciales, REGENTE, y sus densificaciones.

5 NORMA TÉCNICA RELATIVA A LA REFERENCIACIÓN CARTOGRÁFICA Y FORMATOS DE PRESENTACIÓN

El plan se ha adaptado a lo establecido en el 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, que precisa las condiciones de presentación de los documentos, especialmente en lo que al formato digital se refiere, facilitando tanto su integración y posterior acceso y consulta como su análisis y tratamiento; asimismo, en aras de asegurar una correcta referenciación cartográfica de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación, la Disposición Adicional Primera del T.R.L.O.T.U.P. establece la obligación, para todos los planes, de adoptar un mismo soporte digital estandarizado, que será suministrado por el órgano competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de manera coordinada con el Institut Cartogràfic Valencià, medio instrumental y de servicio técnico encargado de la elaboración y mantenimiento de la cartografía básica y de la infraestructura de datos espaciales. Así pues, en el plan se ha estructurado la información de forma que pueda integrarse, al concluir su tramitación administrativa, en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y en la Infraestructura Valenciana de Datos Espaciales (IDEV), tal y como establece el artículo 6 del citado Decreto.

6 ALCANCE DEL BORRADOR DEL P.O.P. Y ÓRGANO DE EATE

En virtud del artículo 49 del T.R.L.O.T.U.P., **órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local.**

Por otro lado, y con relación al artículo 14.4 del T.R.L.O.T.U.P., este borrador se ha elaborado se modo que su contenido se ha ajustado a **los principios de mínimo contenido necesario, máxima simplificación y proporcionalidad.**

Para facilitar el análisis del Borrador del P.O.P. al órgano ambiental que debe evaluar este documento y a las distintas administraciones sectoriales que serán consultas, se aporta al final un anexo en el que se anticipa el contenido normativo del P.O.P.

7 INFRAESTRUCTURA VERDE PREVIA AL PLAN GENERAL

De acuerdo con lo que establece el T.R.L.O.T.U.P., la Infraestructura Verde (tal y como se la denomina en la Directriz 37 del Decreto 1/2011, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana), "se identificará y caracterizará en los instrumentos de planificación territorial y urbanística y lo hará con carácter previo a la ordenación de usos y actividades del territorio".

Analizamos en este punto el peso de esta infraestructura en cada una de las zonas urbanas y su entorno.

Según el artículo 5.2 del T.R.L.O.T.U.P., forman la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana:

- a) Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- b) Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.
- c) Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.
- d) Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.
- e) Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.
- f) Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la



Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.

g) Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

h) Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana o por ser ámbitos de productos agropecuarios de proximidad o excelencia que garanticen la seguridad alimentaria mediante el suministro de productos de alimentación, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

i) Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística que se definen en el artículo siguiente.

j) Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.

k) Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la presente ley, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.

l) Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la presente ley y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

m) Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

n) Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no sólo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

3. Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura; y su exclusión, en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento, deberá ser objeto de una justificación detallada.

Por su parte, la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, establecen que:



La planificación territorial y urbanística integrará la protección, conservación y regeneración del patrimonio natural, garantizando el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos y la conservación y preservación de paisajes relevantes por su elevado valor natural, cultural y productivo.

2. A tal efecto, y de conformidad con lo establecido en el artículo 19. bis, el planeamiento territorial y urbanístico incorporará a sus previsiones los espacios que integran la Infraestructura Verde, así como las medidas de protección, ordenación, uso y gestión previstas en sus normativas reguladoras y en sus instrumentos de planificación y gestión.

La importancia de la Infraestructura Verde en el sistema rural valenciano es interpretada desde la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana** (aprobada mediante el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell) como un activo de primer orden que se pretende potenciar y poner en valor, en el marco de una política global encaminada a **"proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario"**², por lo que las referencias a la misma y la necesidad de identificarla e incardinarla en el planeamiento, son constantes. Así, por ejemplo, se afirma que:

Las actuaciones que se proponen para materializar los objetivos de estos planes como son la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos, el desarrollo de una infraestructura verde, la integración paisajística de los asentamientos urbanos e infraestructuras, los programas de uso público y recreativo etc., sitúan al paisaje entre los activos claves en la prosperidad económica, generando asimismo el escenario más favorable para que se produzcan sinergias entre el paisaje y las actividades productivas que lo configuran y sustentan, como es el caso de la agricultura y el turismo.

De este modo, se afirma que

Uno de los objetivos principales de la Política de Paisaje es definir la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana, una red interconectada conformada por los paisajes de mayor valor ambiental, cultural y visual que se convertirá en la estructura ecológica básica de la Comunitat. Esta Infraestructura se consolidará a partir de iniciativas como la red valenciana de espacios protegidos o la Red Natura 2000, la incorporación de otros paisajes de valor cultural y visual y las áreas críticas del territorio que presentan restricciones para la urbanización, como las zonas inundables, zonas de elevado riesgo sísmico, áreas de elevada erosión real y potencial, las zonas de recargas de acuíferos, etc. El conjunto quedará ligado territorialmente mediante corredores ecológicos y conexiones funcionales que pondrán en relación los diferentes paisajes valencianos, permitiendo el uso y disfrute público para toda la población".

A mayor abundamiento, la Directriz 93.2 de la E.T.C.V. señala que

La planificación territorial y urbanística **deberá definir esta infraestructura verde en sus documentos de planificación con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos para actividades económicas.**

Así pues, siguiendo estos criterios, el Borrador del P.O.P. de Catadau se ha redactado de modo que la **Infraestructura Verde es el sustrato territorial que rientará los nuevos procesos de desarrollo urbanístico, a partir de la identificación preliminar de la misma desde las primeras fases del planeamiento y su propuesta de implementación.**

² Objetivo 11 de la Directriz 3 de la E.T.C.V.

Cualquier actuación de las contempladas en el Plan se ha articulado de modo que tiene como condicionante la salvaguarda e implementación de los distintos elementos de esta Infraestructura, de forma que no se menoscaben aquellos elementos y estructuras territoriales que conforman la identidad de término municipal. Para sustanciar esta estrategia, lo primero que se ha hecho es identificar todos y cada uno de los componentes de la Infraestructura Verde en el suelo urbano y urbanizable y a continuación se les ha dotado de las oportunas medidas de protección. En fases posteriores de planeamiento se incorporará a la infraestructura verde de la ordenación pormenorizada el conjunto de elementos que surja de la ordenación de detalle de los diferentes ámbitos sometidos a programación en el suelo urbano.

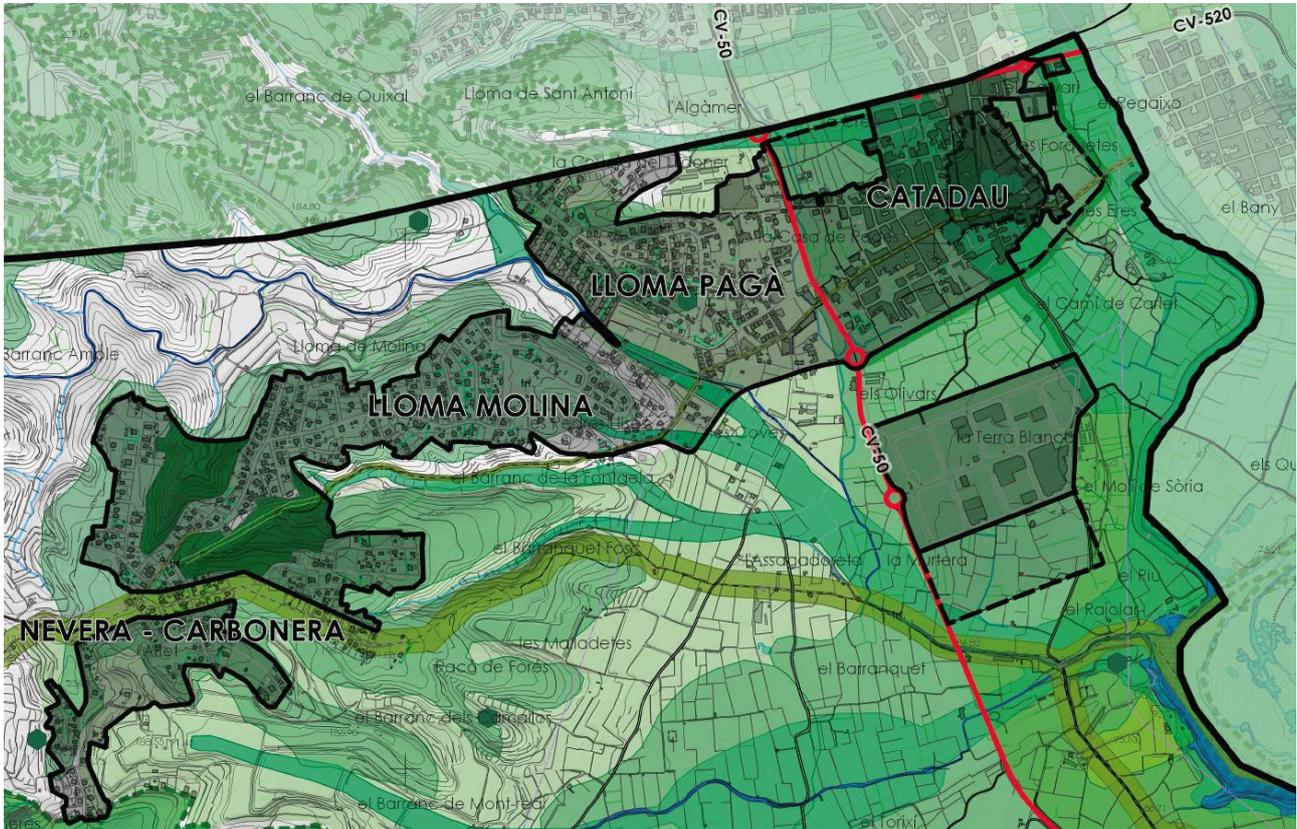
El punto de partida de esta infraestructura en el suelo ordenado por el plan es un escenario escaso de elementos, como consecuencia de un planeamiento que ignoró por completo la cualificación de los espacios públicos y la previsión de lo que en la actualidad se considera parte de la Infraestructura Verde. Con el POP se pretende corregir ese modelo e implementar “un proyecto unitario, coherente y articulado por la infraestructura verde urbana y la red de espacios dotacionales” en el que, “en ningún caso los espacios públicos puedan conformarse como mero resultado residual e inconexo de las implantaciones privadas”, que es lo que promovieron las NNSS.

La consecución de los objetivos del POP en materia de Infraestructura Verde se plantea en un horizonte a largo plazo, sin descartar que deba agotarse toda la vigencia estimada del plan (20 años) hasta conseguir una materialización clara. No obstante, la Administración autonómica y local vienen impulsando medidas tendentes a mejorar la calidad de las comunicaciones y los espacios públicos contiguos, como ha ocurrido con la travesía de la CV-50, de modo que ha empezado a conformarse el embrión de lo que puede ser la infraestructura verde local en el suelo urbano y urbanizable.



Aspecto de parte de la carretera CV-50 a su paso por el suelo urbano de Catadau, tras las obras de mejora ejecutadas por la Conselleria. Fuente: SEG Ingeniería.

Presentamos a continuación la huella de la Infraestructura Verde en el suelo urbano y urbanizable de Catadau:



Infraestructura Verde existente en el suelo urbano y urbanizable de Catadau en el suelo urbano. Elaboración propia



Perspectiva de las zonas urbanas de Catadau y Alfarp. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

8 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU GRADO DE CUMPLIMIENTO

8.1 PLANEAMIENTO VIGENTE

Véase el apartado 15.1 de la Memoria Informativa del Plan General Estructural



8.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Véase el apartado 15.2 de la Memoria Informativa del Plan General Estructural

8.3 GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Véase el apartado 15.3 de la Memoria Informativa del Plan General Estructural

8.4 ANÁLISIS DEL SUELO VACANTE Y DEL SUSCEPTIBLE DE CAMBIO DE USO

Véase el apartado 15.4 de la Memoria Informativa del Plan General Estructural

9 EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA

En Catadau se distinguen las siguientes tramas urbanas:

LA PRIMERA TRAMA URBANA: EL CASCO ANTIGUO

LA SEGUNDA TRAMA URBANA: EL ENSANCHE ORDENADO DEL CASCO URBANO DEL SIGLO XX (consolidado)

LA TERCERA TRAMA URBANA: EL ENSANCHE ORDENADO DEL CASCO URBANO DEL SIGLO XX (sin consolidar)

LA CUARTA TRAMA URBANA: LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA (consolidada)

LA QUINTA TRAMA URBANA: LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA (sin consolidar)

LA SEXTA TRAMA URBANA: EL SUELO INDUSTRIAL

LA SÉPTIMA TRAMA URBANA: EL SUELO TERCIARIO

LA PRIMERA TRAMA URBANA: EL CASCO ANTIGUO

Situado entre el Río Magro (al Este) y la carretera CV-520 (al Norte), que divide los términos de Llombai y Catadau y la carretera CV-50, el casco antiguo de Catadau se desarrolla en una meseta de huerta, con una suave caída hacia el sureste y ocupa una superficie aproximada de 6 Hectáreas. Dentro del tejido urbano, el casco antiguo se encuentra delimitado por las calles Nueva, Diputación y Ramón Esteve y en planta, presenta una forma triangular. El eje urbano más destacable de este ámbito es la **Calle Mayor**, a la que recae la **Plaza de la Iglesia**, donde se encuentra el templo parroquial, dedicado a San Pedro Apóstol y el ayuntamiento. Se trata de una calle de unos 285 metros de longitud y entre cinco y seis metros y medio de sección, conformada por viviendas rurales típicas de esta zona de Valencia



Calle Mayor de Catadau. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

Destaca en este ámbito la vivienda de origen rural, con un frente de fachada de entre seis y doce metros y una profundidad de unos veinticinco metros, que adquiere en el casco antiguo gran protagonismo y se convierte en elemento característico de su arquitectura. Exteriormente se trata de edificaciones de dos o tres plantas de altura, con un patio central o posterior, en las que el control del soleamiento y la ventilación interna se han resuelto de un modo sencillo y eficaz. Interiormente se distribuyen con tres crujeas, generalmente, y presentan algunos espacios de notable prestancia. De sus acabados externos, además de las cubiertas inclinadas de teja árabe, son destacables los huecos a fachada, normalmente de proporción vertical y resueltos con carpinterías de madera – en algunos casos, destacables- y sencilla rejería. La zona carece de espacios verdes y su funcionalidad viaria es, lógicamente, muy reducida, siendo deficitaria en zonas de estacionamiento de vehículos. Tiene, en consecuencia, **una clara vocación peatonal**. Excepto la Calle Mayor y la Calle Nueva, que discurre en paralelo a la anterior, hacia el Oeste, el resto de la red viaria está formado por callejuelas estrechas y cortas, entre las que se generan algunos pequeños vacíos urbanos, como la Plaça d'Om, la Plaça del Cuc o la Plaça del Progreso,

Se trata de un ámbito idóneo para ser ordenado a través de un Plan Especial de Protección, que matizara con determinaciones propias de este tipo de documentos, aspectos relativos a la pavimentación, mobiliario urbano, terrazas, señalización y rotulación comercial, etc.

LA PRIMERA TRAMA URBANA: EL CASCO ANTIGUO (NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL)

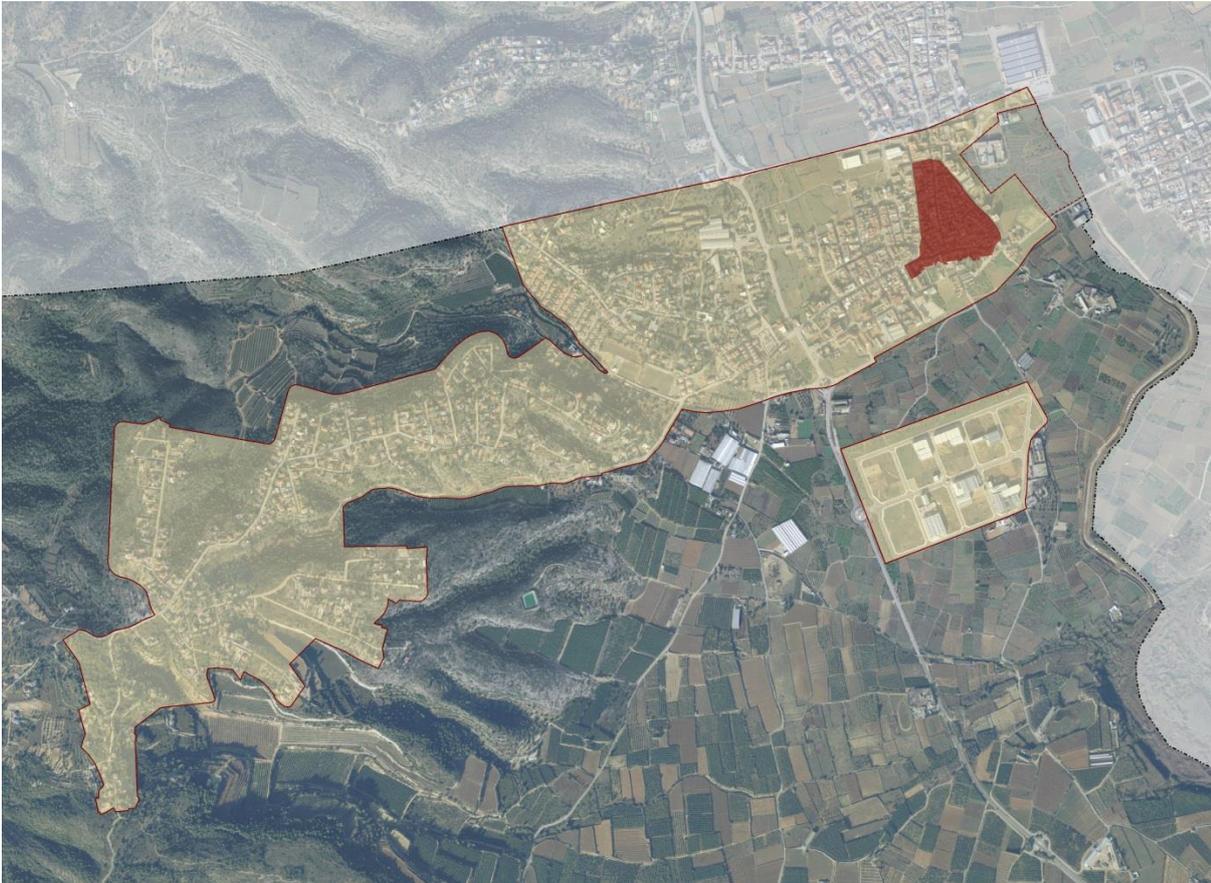


Imagen de la trama dentro del conjunto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y detalle de la ortofoto de la zona. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del ICV

**LA SEGUNDA TRAMA URBANA: EL ENSANCHE ORDENADO DEL CASCO URBANO DEL SIGLO XX
(consolidado)**

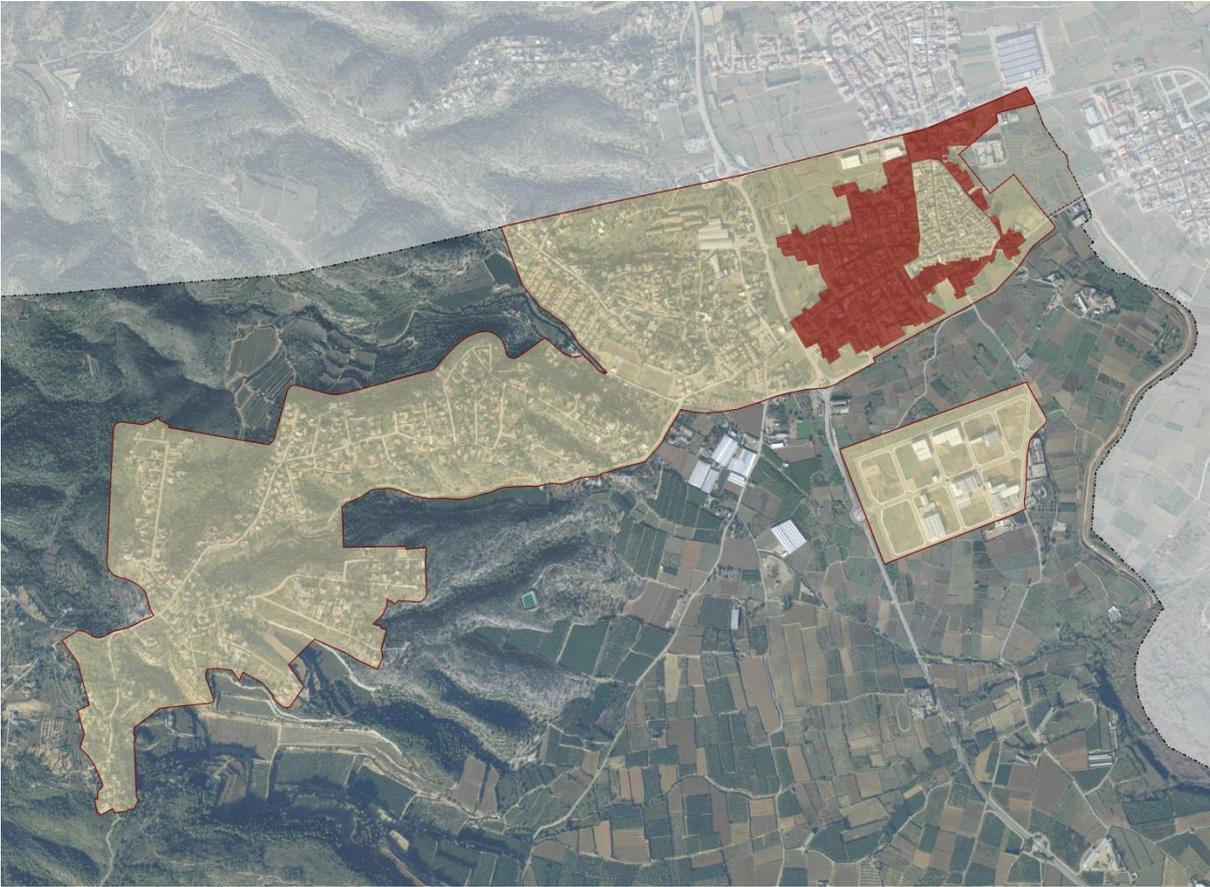


Imagen de la trama dentro del conjunto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y detalle de la ortofoto de la zona. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del ICV

A partir del casco antiguo y hacia el oeste, tomando como límite la actual carretera CV-50, la población comenzó a desarrollarse a mediados del pasado siglo. La ordenación establecida sigue una traza muy regular, con calles de diez y doce metros de anchura que conforman manzanas rectangulares de 50x75 metros, aproximadamente, destinadas a edificación compacta de baja altura. Frente al interés de las tipologías arquitectónicas del casco antiguo, esta zona se desarrolló, principalmente, a base de construcciones impersonales y sin ningún interés. Existen, no obstante, algunos espacios urbanos dignos de mención, como la Plaza de Santa Bárbara, la Plaza de España o la Plaza del Dr. J. Bosch Marín.

La zona de ensanche consolidada (sobre todo, por la urbanización) ocupa una superficie de 23 hectáreas y en ella se encuentran las únicas áreas ajardinadas con que cuenta el suelo urbano. Destaca, en este sentido el espacio formado por la Plaza del Dr. J. Bosch Marín, dominado por un singular grupo escultórico y rematada por el Colegio Público Miguel de Cervantes



Las calles de la zona de ensanche de Catadau presentan una buena proporción entre anchura viaria y altura de la edificación, pero se han urbanizado de un modo duro, sin vegetación, espacios para el descanso o mobiliario urbano adecuado. Las edificaciones de este ámbito, excepto las más antiguas, carecen de interés. La fotografía inferior corresponde a la Plaza del Dr. J. Bosch Marín. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

**LA TERCERA TRAMA URBANA: EL ENSANCHE ORDENADO DEL CASCO URBANO DEL SIGLO XX
(sin consolidar)**

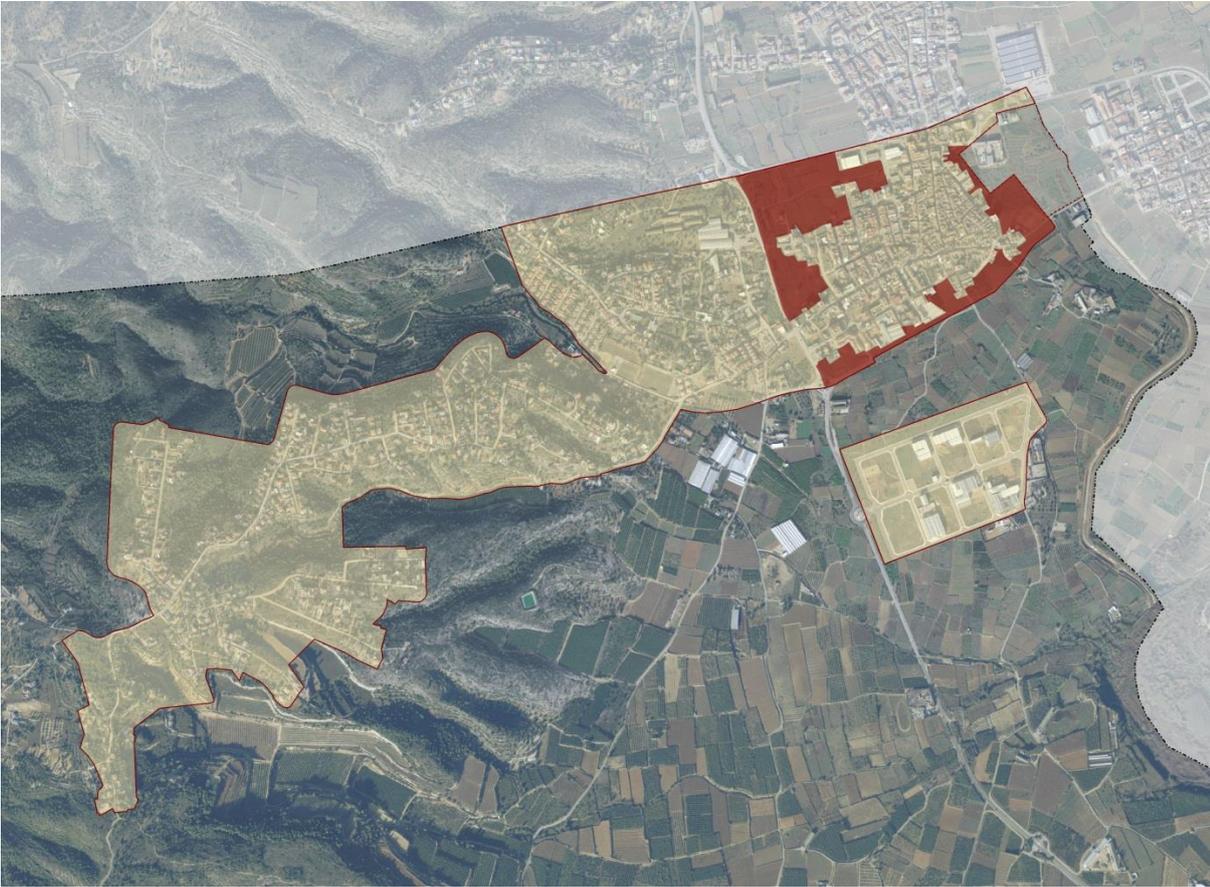


Imagen de la trama dentro del conjunto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y detalle de la ortofoto de la zona. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del ICV

Tan importante en superficie como la zona de ensanche consolidado, es la que se encuentra sin consolidar, desde que fuera ordenada a finales de los años setenta. Este espacio, de 17 hectáreas, completa el suelo urbano hasta la carretera CV-50 (la Oeste) y se desarrolla en contacto directo con el casco antiguo, por el Este. Es en esta zona (Calle Diputación) donde **se produce una mayor distorsión del tejido urbano, al introducirse, junto a las interesantes viviendas tradicionales, desproporcionados volúmenes de edificaciones impersonales y con fuerte impacto paisajístico:**



Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

LA CUARTA TRAMA URBANA: LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA (semi consolidada)

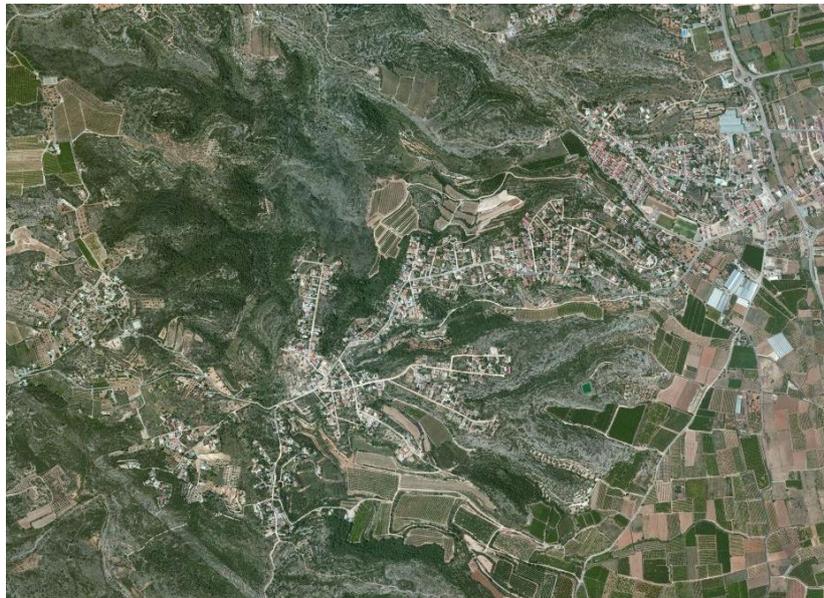
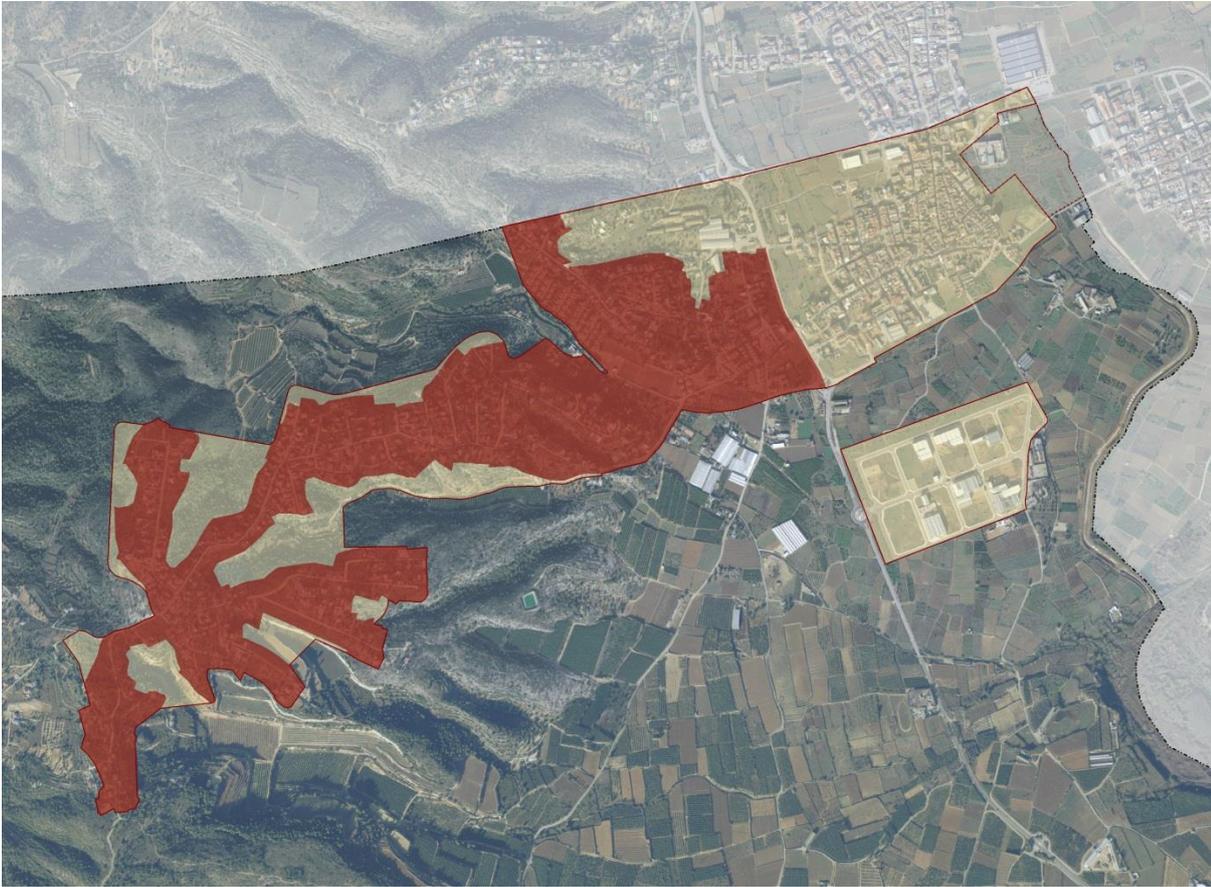


Imagen de la trama dentro del conjunto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y detalle de la ortofoto de la zona. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del ICV

En la zona de vivienda unifamiliar dispersa o extensiva de Catadau pueden distinguirse dos situaciones distintas, dentro del suelo que aparece clasificado como urbano por el

planeamiento vigente: por una parte, hacia el Oeste de la carretera CV-50 se desarrolla "**Poble Nou**" (o **la Lloma Pagá**), espacio que como hemos dicho, tiene su origen en la primera mitad del siglo XX y se haya casi completamente consolidado por la urbanización y la edificación. Dentro del mismo se encuentra la piscina municipal y otras importantes instalaciones deportivas públicas. Sin ser una zona correctamente urbanizada e incluso presentando alguna parte que será preciso someter al régimen de las actuaciones integradas, el estado que presenta La Lloma Pagá poco o nada tiene que ver con lo que nos encontramos hacia el Oeste, en las zonas denominadas **Lloma Molina, La Nevera y La Fontgelà**. **Aquí la urbanización es muy precaria o inexistente**, con calles de muy difícil y costosa urbanización, por la constitución geológica del terreno y la elevada pendiente. En conjunto, la trama de suelo destinado a viviendas unifamiliares dispersas de Catadau ocupa una superficie de 128 hectáreas. Es de destacar, no obstante, que la cartografía del SIOSE eleva esta cifra hasta las 213 hectáreas.



Vista aérea de la Lloma Pagá, con un nivel importante de consolidación por la urbanización y por la edificación. En las imágenes inferiores se observan también los equipamientos lúdicos y deportivos del ayuntamiento (antes de la ejecución de las pistas de pádel) y el tipo de viviendas predominante. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

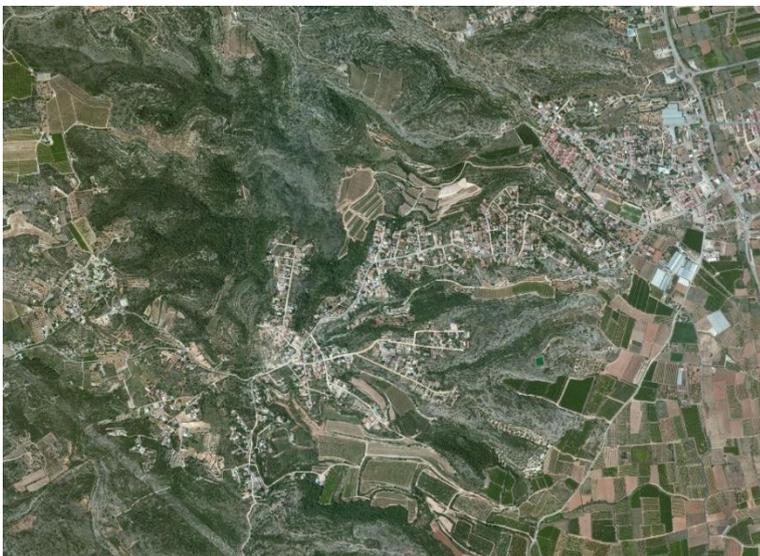
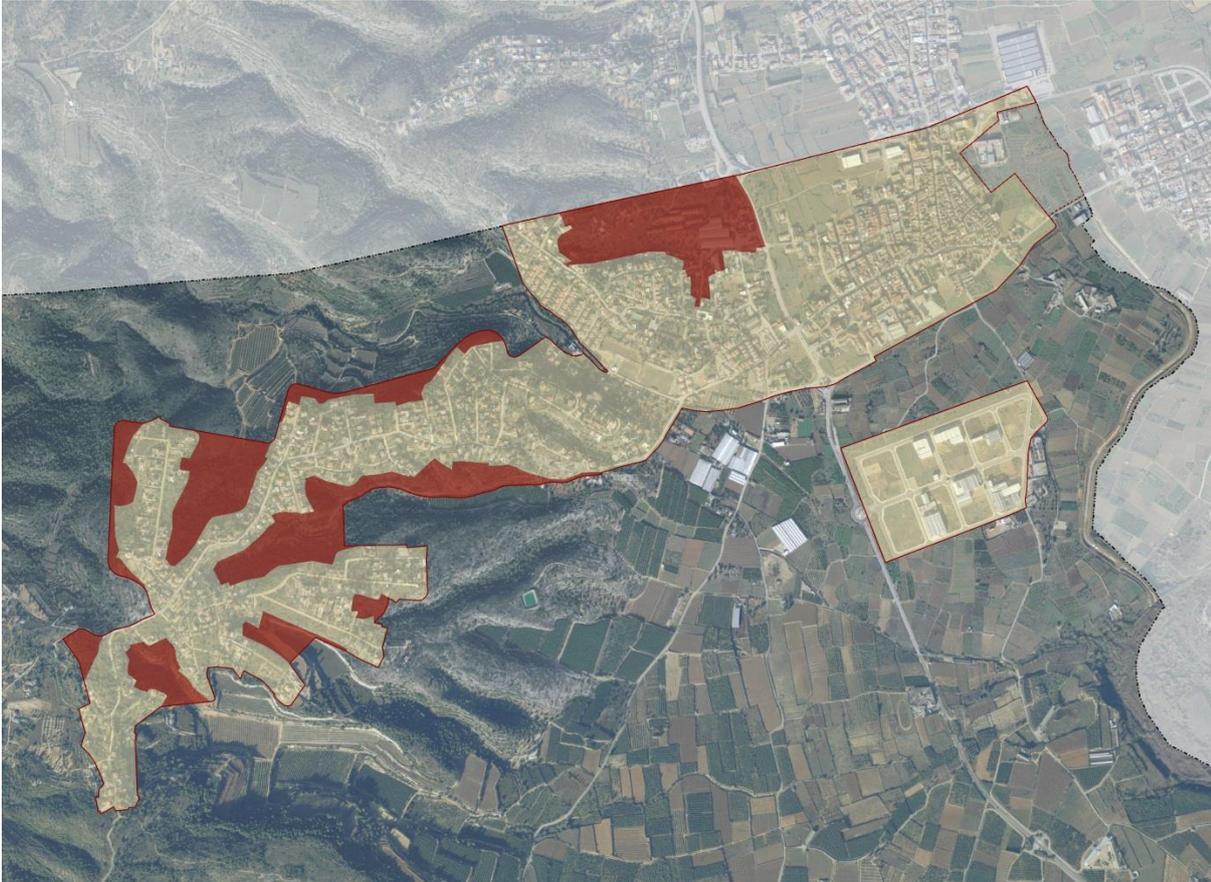
LA QUINTA TRAMA URBANA: LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA (sin consolidar)

Imagen de la trama dentro del conjunto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y detalle de la ortofoto de la zona. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del ICV

Una parte muy importante de la zona calificada como de uso residencial disperso, particularmente aquella destinada a equipamientos públicos y zonas verdes, se encuentra pendiente de desarrollo y sin urbanizar. En

realidad, se trata (en muchos casos) de espacios marginales, zonas de escorrentía natural del sotobosque, en terrenos muy accidentados y de difícil acceso, que fueron calificadas como tales con el único propósito de simular el cumplimiento de unos estándares. Esta zona, incluyendo el espacio lindante con Llobai, ocupa una superficie de 42 hectáreas.

LA SEXTA TRAMA URBANA: EL SUELO INDUSTRIAL



Imagen de la trama dentro del conjunto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y detalle de la ortofoto de la zona. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del ICV

A diferencia de otras zonas, esta trama urbana se distingue por su posición exenta y perfecta ordenación. Con un acceso directo desde la carretera CV-50, la zona industrial de Catadau ocupa 21 hectáreas y se encuentra completamente urbanizada y

parcialmente consolidada. Junto a ella se encuentra el cementerio municipal y el ecoparque. También se ha observado una instalación en el lindero Sur que “fagocita” ilegalmente de las instalaciones ejecutadas y se ha adherido al margen de la legalidad.



El polígono industrial de Catadau es un espacio productivo perfectamente acondicionado y que se encuentra solo parcialmenet consolidado por la edificación. Su ubicación, junto a la CV-50, le confiere una excelente comunicación a nivel comarcal. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

LA SÉPTIMA TRAMA URBANA: EL SUELO TERCIARIO

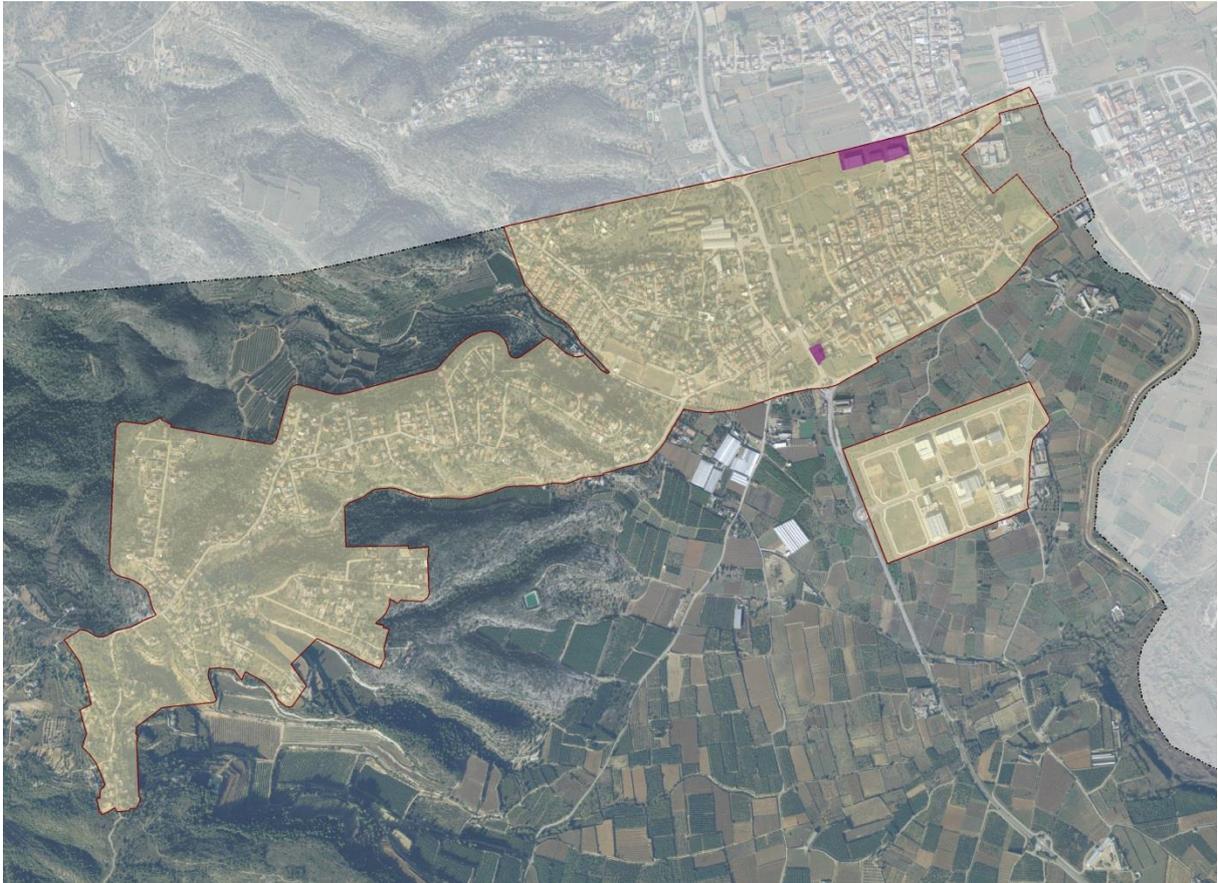


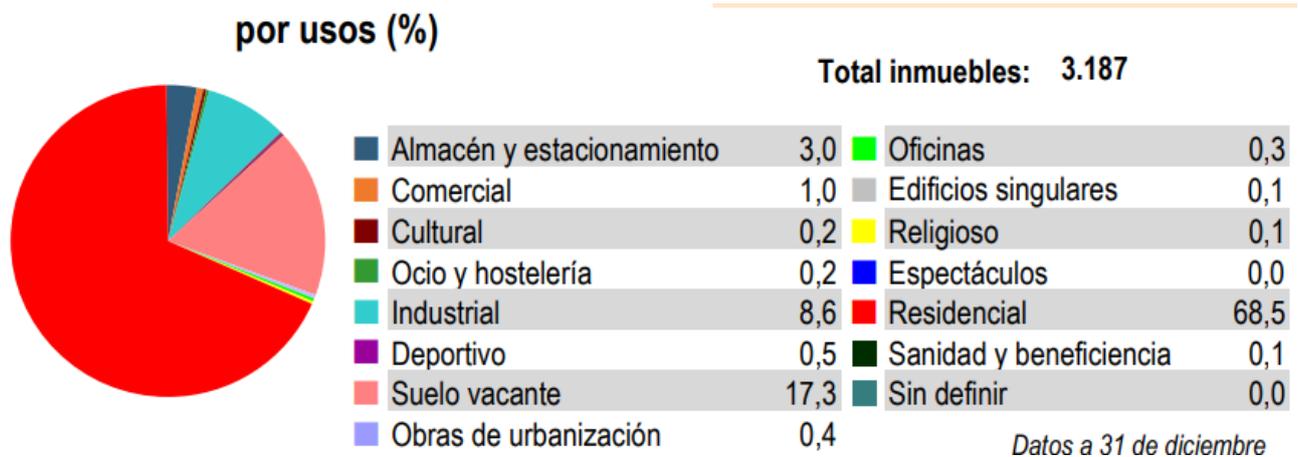
Imagen de la trama dentro del conjunto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y detalle de la ortofoto de la zona. Fuente: elaboración propia sobre ortofoto del ICV

También de época reciente son las instalaciones de uso terciario que se han desarrollado junto a la CV-50 y, fundamentalmente, en el lindero con la CV-520. La zona, con una superficie de 1,5 hectáreas, se encuentra ocupada por diversas edificaciones del sector servicios y constituye, en el caso de la trama situada al Norte, gran parte de la fachada del suelo urbano hacia la carretera, lo cual parece cuestionable desde el punto de vista paisajístico.

10 INMUEBLES URBANOS Y ACTIVIDAD EDIFICATORIA

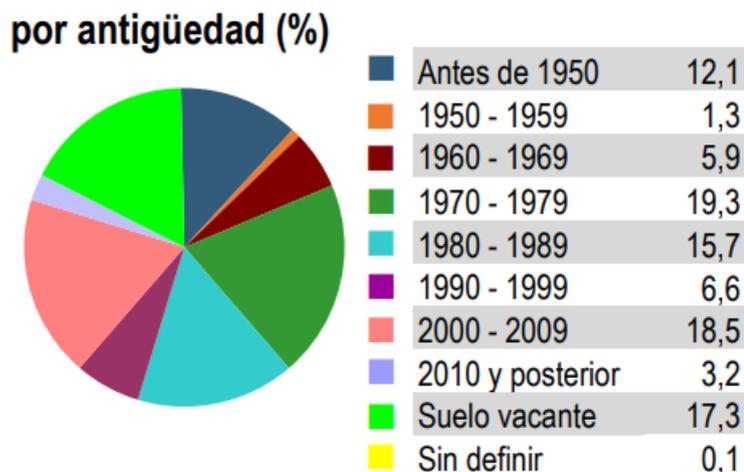
10.1 USOS Y ANTIGÜEDAD DE LOS INMUEBLES URBANOS

De la ficha municipal del Instituto valenciano de Estadística (edición 2019), correspondiente a Catadau, se infiere que la mayoría de los inmuebles urbanos tiene un uso residencial (68,5%). En segundo lugar, se observa una **gran cantidad de suelo vacante disponible (17,3%)** mientras que, dentro del casco urbano, el tercer uso con peso significativo es el industrial, con un 8,6%



Fuente: Ficha municipal IVE 2020

Con relación a la antigüedad del parque inmobiliario de Catadau, destaca el peso de las edificaciones ejecutadas entre 1970 y 1979, con el 19,3%, seguidas de las ejecutadas entre 2000 y 2009, con el 18,5% y entre 1980 y 1989, con el 15,7%. Es decir, coincidiendo con tres momentos de fuerte crecimiento económico, el parque de viviendas de Catadau se incrementó un 53,9%. Si tenemos en cuenta que el suelo vacante representa el 17,3%, se concluye que **fuera de esos periodos, muy recientes en el tiempo, el suelo dellado de Catadau ocupa solo el 28,8%**.



Fuente: Ficha municipal IVE 2020



10.2 RÉGIMEN DE OCUPACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

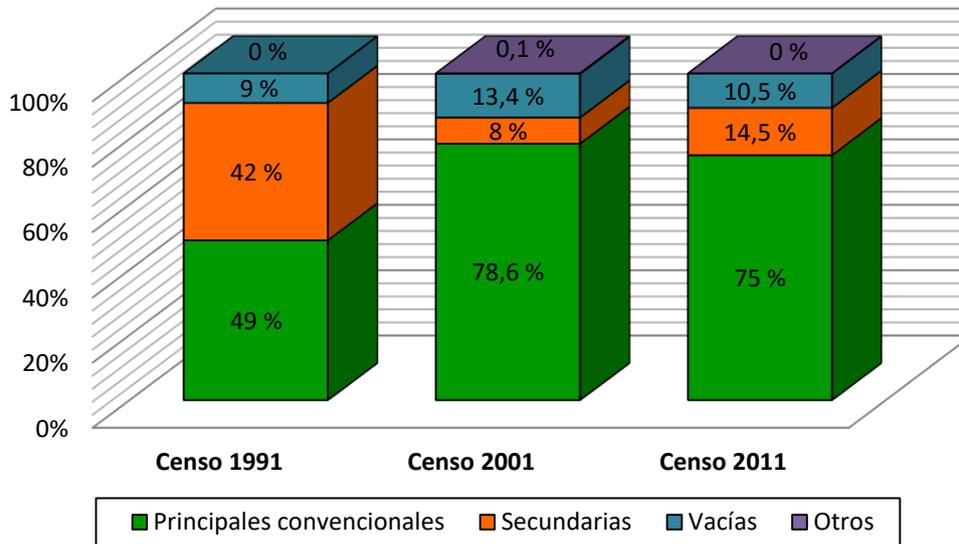
El parque de viviendas en 2011 (último dato disponible) correspondía en mayor porcentaje a vivienda de ocupación principal (75%), siendo en el municipio también relevante la representatividad que adquiere la vivienda secundaria (14,5 %), la cual crece en más de 6 puntos porcentuales respecto al censo de 2001. La vivienda secundaria supone un 10,5 % del total del parque inmobiliario.

Si se establece una comparación de los datos de 2001 con los de 1991 se puede observar que la representatividad de las viviendas de ocupación principal subió nada menos que un 30% (49% y 79%, en 1991 y 2001 respectivamente). Destaca la drástica reducción de la representatividad de la vivienda secundaria, que pasó de un 42% a un 8%; y el incremento de la representatividad de la vivienda vacía, que pasa de un 9% a un 13% en la misma década. El cambio del reparto porcentual de las viviendas según régimen de ocupación vino originado, principalmente, por la reducción del número de viviendas de ocupación secundaria en el municipio

Si vemos ahora la evolución de la vivienda según el régimen de ocupación, durante la década transcurrida entre el año 2001 y el 2011, vemos cómo estos porcentajes se mantienen estabilizados, disminuyendo ligeramente los porcentajes de vivienda principal convencional, que pasa del 79% al 75%; y vivienda vacía, que disminuye en un 3 % (del 13 al 10%), lo que repercute en un aumento de la vivienda secundaria, que es el grupo que mayor porcentaje ha variado en una década, pasando del 8% al 14,5%.

A pesar de la reducción de vivienda vacía en la última década en un 3%, se sigue detectando la necesidad de poner en práctica medidas que ayuden a que las viviendas vacías entren en el mercado para evitar el deterioro del parque inmobiliario y el sobredimensionamiento de la zona construida, ya que 1 de cada 10 viviendas en Catadau sigue estando vacía.

VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN DE OCUPACIÓN.
CATADAU 1991-2001-2011



Fuente: Censo de Viviendas de 2011. INE. Elaboración propia

CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN SU RÉGIMEN DE OCUPACIÓN
(2001-2011)

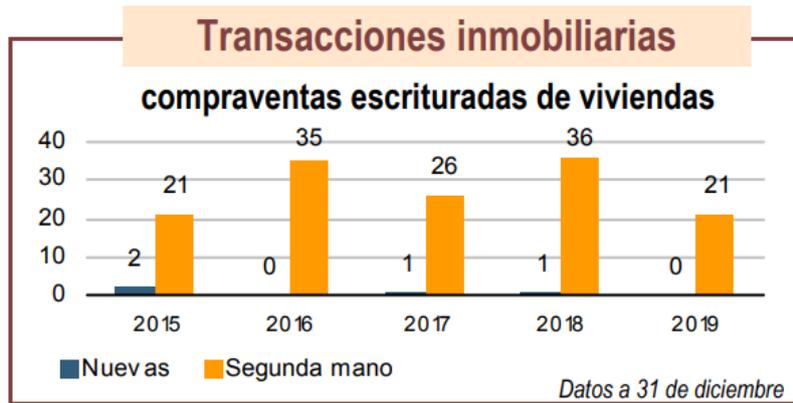
Tipología	2001			2011		
	Nº Viviendas	%	% Provincia	Nº Viviendas	%	% Provincia
Principal	822	78,6	65,40	1.063	75	69,85
Secundaria	83	8	16,95	205	14,5	15,4
Desocupada	140	13,4	16,20	148	10,5	14,7
Total	1.046	100,00%	100,00%	1.416	100,00%	100,00%

Fuente: Censo de Viviendas de 2001 y 2011. INE. Elaboración propia

10.3 ACTIVIDAD EDIFICATORIA RESIDENCIAL

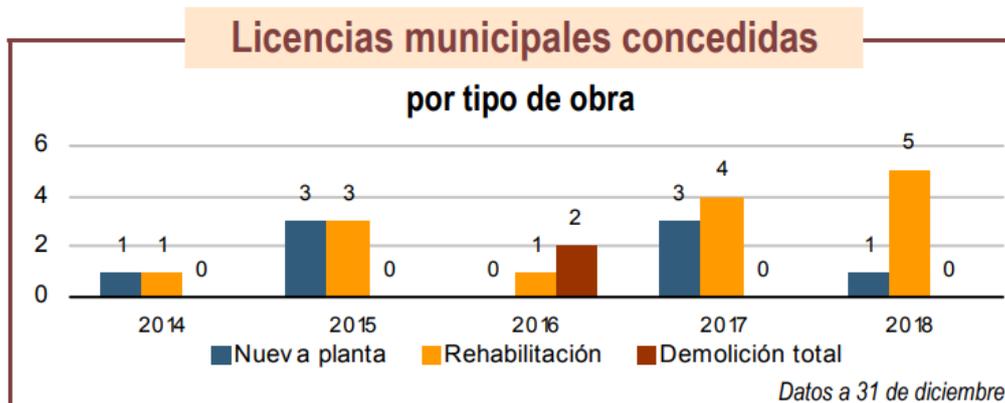
La actividad edificatoria residencial en Catadau, en obras de nueva planta, presenta una notable ralentización, coincidiendo con la crisis que afectó al conjunto del sector de la construcción en España a partir del año 2007, llegando a ser casi nula a partir del 2014.

En el mercado de segunda mano, sin embargo, se observa una importante reactivación de las transacciones.



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE)

Con relación a las licencias concedidas por tipo de obra, se observa un escaso pulso de la actividad en general y, en particular, de las actuaciones de obra nueva, lo cual es coherente con la antigüedad del parque inmobiliario que, como hemos visto, es de reciente construcción en la mayoría de los casos.



Fuente: Instituto Valenciano de Estadística (IVE)

10.4 ACTIVIDAD EDIFICATORIA INDUSTRIAL

Las edificaciones industriales de nueva planta se localizan en el polígono industrial, cuya consolidación ha ido desarrollándose hasta alcanzar al 32% de los solares en 2021.



Ortofoto de la zona industrial en el 2006 y en 2020. Fuente: <https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>



- LA DEGRADACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS FRENTE URBANOS
- LA BANALIZACIÓN DE LA ARQUITECTURA
- LA COEXISTENCIA DE DISTINTAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES EN UN MISMO ÁMBITO Y EL EXCESO DE TECHO EDIFICABLE
- LA FALTA DE UNA URBANIZACIÓN INCLUSIVA Y DE GÉNERO
- LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE
- LA BAJA CALIDAD GRÁFICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

De forma colateral, pero con origen en el suelo no urbanizable y, por tanto, fuera del alcance de este plan, pero con incidencia sobre el suelo urbano de las urbanizaciones en las zonas más alejadas del pueblo, hay que referirse al **riesgo de incendio**. Dicho riesgo, cuyos efectos ya se han sufrido en el pasado, es consecuencia de la inapropiada posición y extensión de dichas urbanizaciones, anteriores a las Normas Subsidiarias y que este plan no puede sino asumir como suelo urbano.

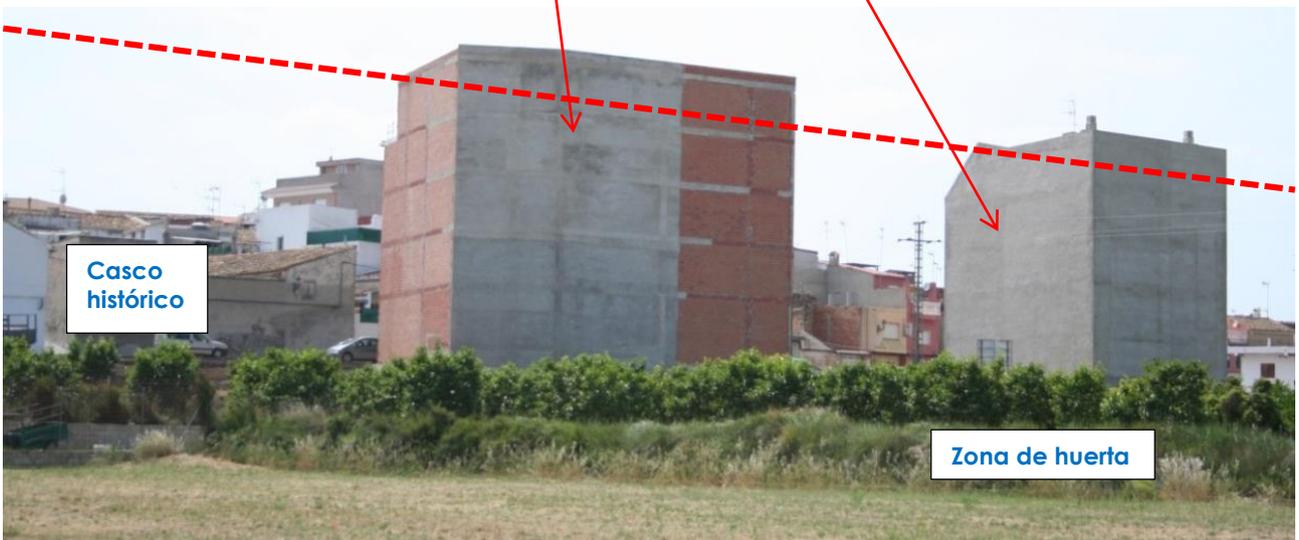
11.1 LA DEGRADACIÓN PAISAJÍSTICA DE LOS FRENTE URBANOS

Catadau es un pueblo cuyo Núcleo Histórico Tradicional conserva la traza urbana original y reúne una notable cantidad de elementos de interés patrimonial, como se ha señalado en el Borrador del PGE, al anunciar la amplia propuesta de catalogación. En esta parte del tejido urbano no se observan grandes alteraciones volumétricas y, salvo algunas desafortunadas intervenciones, la estructura urbana del pueblo se ha conservado. En contacto directo con el Núcleo Histórico Tradicional y conformando la cornisa este del casco urbano, en la Calle Diputación, se han venido consolidando unos bloques de viviendas de hasta seis plantas de altura en la cota situada a menor altura, que rompen por completo la visión del conjunto y constituyen una degradación paisajística evidente.

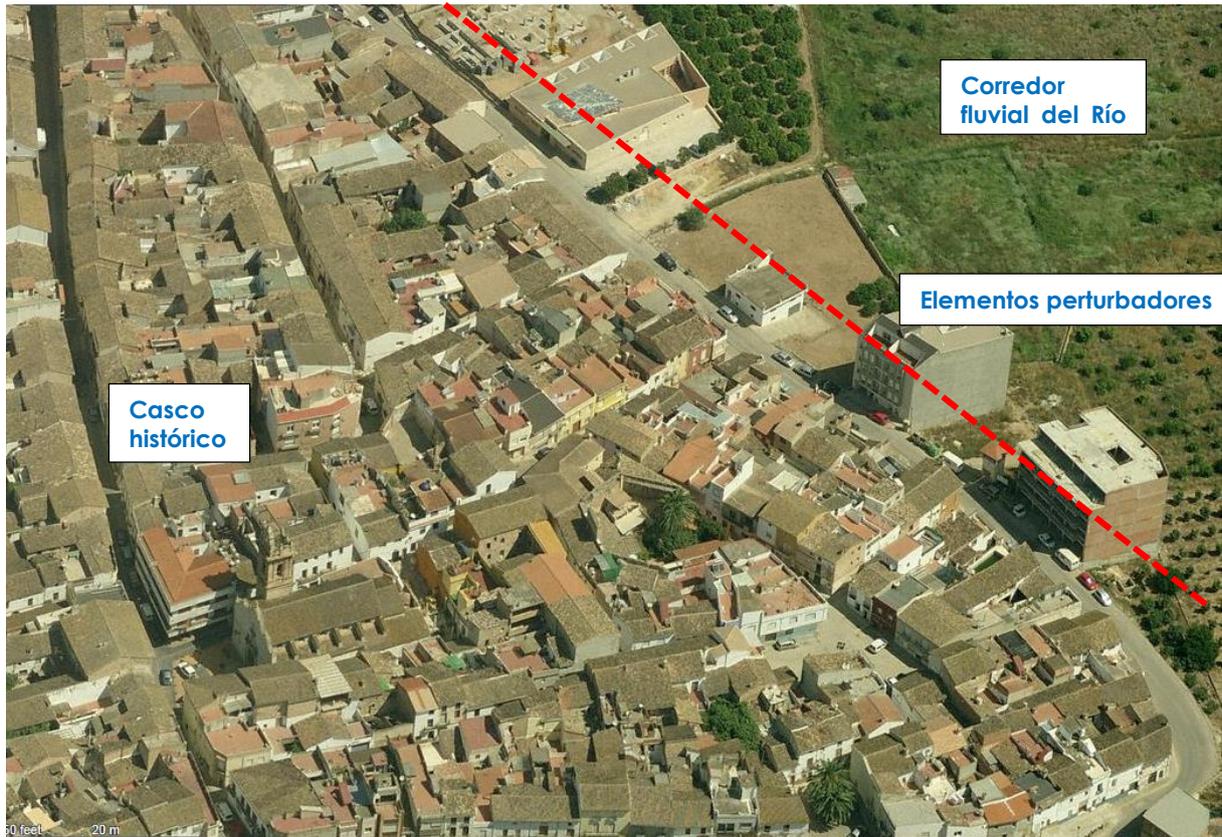
Estas edificaciones, ejecutadas de acuerdo con el planeamiento vigente y en uno de los casos, con la obra inacabada desde hace años, son **consecuencia de las actuales ordenanzas de Casco Antiguo**. El efecto impropio generado sobre la percepción del paisaje urbano tiene su origen en la previsión de un anillo macizo entorno al casco histórico, con una altura de la edificación muy superior a la de éste. Así, un tejido urbano que ha conservado durante siglos su morfología y que en el caso de Catadau lindaba con la huerta, hacia el este, ha sufrido –por aplicación de las determinaciones del planeamiento vigente– una grave alteración que es preciso corregir, para evitar que termine perdiéndose la visión de esta parte singular del suelo urbano.



Imagen aérea de las edificaciones recientes que distorsionan el perfil urbano. Fuente: <http://www.bing.com/maps>



Imagen, a nivel peatonal, de las edificaciones recientes que distorsionan el perfil urbano. En color rojo se ha grafiado la altura media de cornisa de las nuevas edificaciones que ocultan el Núcleo Histórico Tradicional. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP



Fuente: <http://www.bing.com/maps>



Imagen peatonal de las edificaciones recientes que distorsionan el perfil urbano. En color verde se ha grafiado la altura media de cornisa de las edificaciones del Núcleo Histórico Tradicional. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

Como puede observarse en estas imágenes, las edificaciones con un exceso de volumen ocultan a las viviendas tradicionales que conforman el casco urbano, suavemente integrado con la naturaleza y en contacto directo con la huerta.



Vistas del perfil este de Catadau, con las traseras y medianeras vistas de dos grandes bloques, fuera de escala, pero adecuados al planeamiento vigente. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

El riesgo de alteración paisajística de los bordes urbanos no solo se acusa en la parte este del Núcleo Histórico Tradicional (aunque es aquí donde resulta más impactante), sino que apunta en otras cornisas y perspectivas urbanas. Es por ello que la integración paisajística de estas nuevas construcciones deberá garantizarse, mediante unas ordenanzas adecuadas, la evitación de tipologías impropias en zonas especialmente expuestas y el debido control municipal.



Vistas de distintos frentes urbanos de Catadau (al margen de la cornisa este) cuya evolución es preciso cuidar. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



Vistas de las urbanizaciones de Catadau cuyo desarrollo y consolidación también hay que cuidar. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

11.2 LA BANALIZACIÓN DE LA ARQUITECTURA

Catadau presenta un Núcleo Histórico Tradicional donde no solo es posible adivinar perfectamente la trama urbana, sino que pueden encontrarse interesantes ejemplos de arquitectura rural valenciana. Junto a estos ejemplos y como una evolución de los mismos, en la periferia del casco antiguo existen construcciones características de la burguesía agraria del XIX, con influencias de estilos más propios de un entorno urbano, que configuran un interesante paseo jalonado de buenos ejemplos de arquitectura vernácula.



Ejemplos de arquitecturas notables del casco antiguo de Catadau, salpicado de vistosas construcciones, bien conservadas. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

La esmerada estampa de muchas de estas viviendas contrasta poderosamente con el tipo de construcciones y urbanizaciones que han venido desarrollándose en una parte significativa del ensanche durante las últimas décadas. En las zonas de nuevo desarrollo, la urbanización adolece de elementos de calidad (como aceras amplias, arbolado, mobiliario urbano para el descanso, etc.) y se ha reducido, en muchos casos, al simple asfaltado viario, que se presenta junto a unas construcciones impersonales e inacabadas en muchas ocasiones. Se ha ido consolidando una banalización de la arquitectura y del tratamiento del espacio público.

La **banalización de la arquitectura** es un fenómeno que se convierte en un problema cuando se instala progresivamente en una sociedad y ésta no reacciona, sino que, más bien al contrario, se acostumbra, se acomoda y al final, termina tolerándolo, desde la indiferencia. En su evolución, el fenómeno de la banalización -que castiga a muchos pueblos y ciudades de la Comunidad Valenciana- ha dejado una huella profunda desde los años setenta del pasado siglo hasta hace relativamente poco, causando verdaderos estragos. Este fenómeno tiene varios actores: promotores públicos y privados, arquitectos proyectistas, directores de obra, técnicos municipales y responsables de las corporaciones locales, que, en conjunto, han coadyuvado en la vulgarización de muchos entornos que

hasta hace unas décadas se habían preservado del mal gusto o de actuaciones de muy difícil defensa.

El legislador valenciano, con carácter general, introdujo en la (derogada) LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje la necesidad de potenciar una arquitectura de calidad. Concretamente, el artículo 5 señala que:

Se entenderá por actuaciones para la mejora del entorno urbano las que puedan llevar a cabo los poderes públicos tendentes a la planificación, a la obtención onerosa de los correspondientes terrenos, a la ejecución de las respectivas obras o a la realización de cualquier otro gasto de inversión, vinculadas a cualquiera de las siguientes finalidades:

.....

f) La construcción de **arquitectura de calidad** que aumente el patrimonio urbano de las ciudades, reforzando el valor cultural de las mismas.

La pérdida de identidad de un núcleo habitado se acelera con este tipo de actuaciones, que iguala por su mediocridad a pueblos y ciudades que en origen tuvieron sus propios elementos diferenciadores. Esta situación es paradójica en un pueblo como Catadau, donde edificios privados de calidad, que confieren al casco urbano un atractivo incuestionable, conviven con construcciones impersonales y descontextualizadas, como el propio ayuntamiento.



Edificios impropios en Catadau por exceso de volumen, falta de integración en el entorno y descuidada calidad arquitectónica, situados en zonas del Núcleo Histórico Tradicional o en sus proximidades. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



Edificios impropios en Catadau por exceso de volumen, falta de integración en el entorno y descuidada calidad arquitectónica, situados en zonas de ensanche (fotos superiores) y en las urbanizaciones (fotos inferiores). Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



El edificio del ayuntamiento, junto a la iglesia parroquial (imagen izquierda) y conjunto de edificaciones residenciales en el casco antiguo (imagen derecha). Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



La implementación de un mayor cuidado en la calidad de los proyectos edificatorios y de los espacios urbanos (que no tiene por qué estar reñida con la economía de medios) es uno de los objetivos del nuevo instrumento de planeamiento. Si el mismo sirve como herramienta eficaz para evitar la degradación urbana, contribuye a la creación de una conciencia social entorno a este tema y sensibiliza sobre la necesidad de continuar creando patrimonio, el plan habrá cumplido uno de sus principales objetivos.

11.3 LA COEXISTENCIA DE DISTINTAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES EN UN MISMO ÁMBITO Y EL EXCESO DE TECHO EDIFICABLE

De lo señalado anteriormente se infiere que en Catadau se produce un escenario que propicia las tensiones urbanísticas en zonas donde conviven, en un mismo espacio físico, ordenanzas que permiten tipologías tan dispares como el bloque entre medianeras de cuatro plantas (que en ocasiones y en función de los desniveles, llega a las seis plantas de altura) con edificaciones unifamiliares aisladas o entre medianeras de dos plantas.

La experiencia acumulada durante los últimos años evidencia una clara **preferencia por la construcción en baja altura y tipología unifamiliar**, incluso en zonas donde se puede edificar sin retranqueos a linderos y hasta cuatro plantas, en tipología de vivienda colectiva. Esto conduce a la paradoja de que una zona puede empezar a consolidarse con edificaciones unifamiliares de dos alturas y, cuando presenta cierto grado de consolidación, verse sorprendida con la construcción de un bloque de vivienda colectiva, como sucedió en los dos casos de la Calle Diputación a los que nos hemos referido anteriormente, ejecutados con la ordenanza de Ensanche. Esta ordenanza establece una altura mínima de la edificación de una planta y máxima de cuatro má bajo cubierta.

Esta situación de "tensiones edificatorias" se produce no solo en la Calle Diputación, sino también en el resto de las zonas reguladas por las ordenanzas de Ensanche y Residencial Extensiva (junto a la CV-50) y, por tanto, en las dos unidades de ejecución -pendientes de desarrollo- denominadas **Peñeta 1 y Peñeta 2**, con sendos proyectos de Reparcelación aprobados, pero sin ejecutar.

En la unidad de ejecución correspondiente a Peñeta 1 la edificabilidad sobre parcela neta es de 4 m²c/m²s, el aprovechamiento tipo es de 2,2707 m²t/m²s, las cesiones de suelo dotacional del 38,87% de la superficie bruta y se limitan a la red viaria, diseñada con aceras estrechas y sin arbolado. Se trata de una actuación cuyo desarrollo conduciría al macizado de toda la zona con bloques de cierta altura, en medio de una red viaria idéntica a la del resto del pueblo y sin mayores requisitos de calidad.



Plano de ordenación del Plan de Reforma Interior Peñeta 1 (2005) y ortofoto de la zona. Fuente: <https://visor.gva.es/visor/>

En la unidad de ejecución correspondiente a Peñeta 2, contigua a la anterior, el aprovechamiento tipo es de $0,3435 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ (casi siete veces menor que el de la unidad 1), las cesiones de suelo dotacional del 31,29% de la superficie bruta y también se limitan a la red viaria, diseñada con aceras estrechas y sin arbolado.



Plano de ordenación del Plan de Reforma Interior Peñeta 2 (2005) y ortofoto de la zona. Fuente: <https://visor.gva.es/visor/>

Tan diferentes aprovechamientos entre las unidades Peñeta 1 y Peñeta 2 es difícil de entender, cuando la malla urbana sobre la que se van a asentar las actuaciones es la misma y todas las edificaciones del entorno son de dos alturas. A mayor abundamiento, el techo edificable de Peñeta 1 es de $27.246,18 \text{ m}^2\text{t}$, lo que, en tipología de bloque de



vivienda colectiva y suponiendo una superficie media por vivienda de 120 m²c, significa que solo esta unidad de ejecución permitiría la construcción de **227 nuevas viviendas** en un ámbito de tan solo 11.998,80 m²s, lo que equivale a una **densidad de 189 viv. /hectárea**.

En la unidad de ejecución Peñeta 2, por el contrario, la tipología prevista es la de viviendas unifamiliares de dos plantas de altura, en parcelas mínimas de 400 m², por lo que el número máximo de viviendas se limita a 29 y la densidad es de **17,2 viv. /hectárea**.

El estado de tramitación de las unidades Peñeta 1 y 2, que no han llegado a desarrollarse, sugiere la oportunidad de **hacer una reflexión a nivel municipal sobre el tratamiento que se debe aplicar desde el Plan de Ordenación Pormenorizada a estos ámbitos**. Es decir, teniendo en cuenta que el ayuntamiento no ha llegado a girar ninguna cuota de urbanización en el momento de iniciarse la redacción del POP, es momento de valorar si se desea consagrar la ordenación recogida en los dos Planes de Reforma Interior aprobados, con los desequilibrios y resultados señalados, o si se aplica a este ámbito la clasificación correspondiente a los suelos en situación básica de no urbanizado, delimitando un sector de suelo urbanizable residencial, en los mismos términos que se propone para los terrenos (en situación análoga) situados al norte de la Calle Vicente Mortes Alfo.

Los Planes de Reforma Interior Peñeta 1 y 2 **se redactaron con la premisa de que el suelo ordenado era suelo urbano**, algo imposible de justificar desde la perspectiva actual. Tal presunción, choca con la descripción de la situación de los terrenos objeto de los Planes de Reforma Interior, recogida en los siguientes términos:

En la Introducción de la Memoria del PRI Peñeta 1

Este terreno permanece, en general, en situación inculta, a excepción de algunos árboles frutales (melocotoneros de tamaño medio) y pendiente de su completa e íntegra urbanización. Ello es consecuencia de la fragmentación de la titularidad del suelo que ha venido impidiendo el desarrollo urbanístico de este enclave del suelo urbano por la falta de iniciativa de los propietarios para abordar conjuntamente dicho desarrollo.

El citado terreno se encuentra rodeado en parte por edificaciones y por servicios ejecutados con arreglo al planeamiento, comprendido entre las calles Virgen de los Desamparados, Avda. Santa Bárbara, calle Vicente Mortes Alfonso y otras parcelas urbanas también pendientes de desarrollo.

En la Introducción de la Memoria del PRI Peñeta 2

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Catadau, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión del día 28 de marzo de 1989, clasifican como suelo urbano terreno del casco urbano lindante con la carretera Tavernes-Llíria, que se encuentra en la actualidad pendiente de gestión y de urbanización.

El citado terreno se halla plantado, en algunas parcelas, con árboles frutales de distintas variedades (naranjos, caquis, melocotoneros, olivos, calabazas), libre de edificaciones prácticamente en su totalidad (a excepción de una pequeña construcción y parte de una edificación al Sur y Sureste del ámbito) y pendiente, como se ha especificado, de su completa e íntegra urbanización.

Es decir, de la misma descripción de los terrenos recogida en los instrumentos de planeamiento, se infiere que los mismos **se encuentran en situación básica de suelo rural y no de suelo urbanizado y que la clasificación correcta de este ámbito sería la de suelo urbanizable**, pues por su extensión y porque no se limitan a completar la malla urbana con una sola manzana no pueden adscribirse al régimen de las actuaciones integradas en suelo urbano.

Ninguno de los dos Planes de Reforma Interior justifica sus determinaciones, con relación al tejido urbano, el impacto de las previsiones en la zona, etc. Hay que considerar que solo el PRI Peñeta 1 puede suponer un incremento de población de (227 viviendas x 2,5 personas/viv. =) **567 personas**, con lo que esto significa en materia de necesidad de recursos hídricos, zonas verdes, reserva de plazas escolares, etc. Esta falta de justificación se explica porque, según se recoge en el punto 4 de la Memoria Justificativa:

Tratándose de suelo urbano delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias, no resulta de aplicación la reserva dotacional pública derivada de los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento, de aplicación en los nuevos instrumentos de planeamiento o, en su caso, con motivo de homologaciones sectoriales, circunstancias no concurrentes en el supuesto actual, en el que **el presente Plan tiene por objeto exclusivamente la delimitación de una Unidad de Ejecución a efectos de gestión urbanística, pero sin alterar la vigente ordenación** para permitir la ejecución por Actuación Integrada que resulta más conveniente para su desarrollo y para afrontar la urbanización total del ámbito de la actuación.

Desde la aprobación definitiva de estos Planes de Reforma Interior en el año 2008 (acuerdo de la CTU de 27 de marzo para el caso del Peñeta 1 y acuerdo de la CTU de 17 de noviembre el caso de Peñeta 2), ninguno de estos ámbitos se ha desarrollado, ni los expedientes han progresado.



Catadau: vista de una zona desarrollada, indistintamente, con vivienda colectiva en bloque de cinco alturas y viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

11.4 LA FALTA DE UNA URBANIZACIÓN DE CALIDAD, INCLUSIVA Y DE GÉNERO

Uno de los problemas a los que se enfrenta Catadau y que permanece sin resolverse desde hace décadas es el relativo a la baja calidad de la obra de urbanización. Este problema se extiende a gran parte del suelo urbano ordenado con tipología de ensanche y a la totalidad de las urbanizaciones. Tan solo el polígono industrial, de reciente creación, presenta una obra urbanizadora correcta.

La urbanización de la zona de Ensanche es reflejo del desinterés mostrado por el planeamiento vigente por este tema y de un cierto distanciamiento local con relación a la urbanización. Esta es uniforme, impersonal y dura, con una clara ausencia de arbolado, mobiliario urbano de calidad y espacios adaptados a personas con movilidad reducida.

En la urbanización se observa un predominio absoluto del asfalto y el hormigón, en calles relativamente anchas (en proporción a la altura de la edificación), pero con aceras estrechas y sin mobiliario urbano. Las deficiencias en la urbanización, que las NNUU consagraron con una propuesta que ahondaba el problema (véanse los PRI Peñeta 1 y Peñeta 2 de reciente aprobación), contribuyen de un modo decisivo a empobrecer la calidad del espacio urbano y presentan en este caso, un amplio grado de mejora.



Zonas de ensanche de Catadau. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP



Zonas de ensanche de Catadau. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

Algunas zonas del casco antiguo, sobre todo en la periferia, también ofrecen un aspecto muy poco sensible al cuidado del espacio público, reducido al simple soporte de una obra de asfaltado y hormigonado. Zonas con un potencial importante y una arquitectura tradicional bien conservada, se devalúan con la pobre calidad de lo público.



Aspecto de zonas con arquitectura popular de interés patrimonial o con edificios singulares, con una urbanización dura y uniforme, con predominio absoluto del asfalto, aceras estrechas, falta de arbolado, etc. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

La urbanización de las zonas de edificaciones dispersas es aún más deficitaria y excluyente, pues a la falta de pavimentación se une un alumbrado insuficiente, unas rasantes con excesiva pendiente en algunos casos y la ausencia de espacios habilitados para personas con movilidad reducida. Gran parte de las urbanizaciones de Catadau, son en ese sentido un ejemplo de espacio no inclusivo y donde, desde la perspectiva de género, hay un importante margen de mejora.

Junto al aspecto inacabado de las "urbanizaciones" en Catadau, sobre todo en la parte de suelo clasificado como urbano situado más al oeste (Urbanización Llama Molina, La Nevera, etc.), subyace un problema de fondo que explica la persistente precariedad de estos ámbitos. Este problema, aún sin resolver, es el resultado de unir una superficie excesivamente grande del suelo sellado, alejada, dispuesta de un modo caprichoso y sobre un soporte de roca que hace muy difícil el soterramiento de las infraestructuras urbanas, sobre todo aquéllas que precisan de un entubado de mayores dimensiones, es decir, el saneamiento, la red de baja tensión y la red de telecomunicaciones.

Las “urbanizaciones” son, en realidad, un conjunto de “ramas” que cuelgan del Camí de la Colaita, sin ninguna vocación de ordenación. En función de lo accidentado del terreno sobre el que se asientan, la rasante varía y se adapta sin corrección alguna, llegando a presentar pendientes insalvables para una persona con movilidad reducida.

La solución a este problema trasciende el ámbito del planeamiento y quizás haya que buscarla en las posibilidades que ofrece el T.R.L.O.T.U.P. para abordar la regularización de este tipo de ámbitos y en una decidida política municipal que no debería excluir la participación privada en la financiación de las obras. Alternativamente, la adscripción de todo este ámbito al régimen de las actuaciones integradas, evitaría destinar recursos públicos a la finalización de las obras, pero supondría una decisión muy difícil de ejecutar. Si en cuarenta años no ha sido posible completar la urbanización, no podemos asegurar que la simple aplicación de ese régimen sea una medida eficaz.



Aspecto de distintas calles del suelo urbano (sin urbanizar) en la zona de las urbanizaciones. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP



Gran parte de las calles en la zona de las urbanizaciones adolece de las mínimas condiciones de accesibilidad universal, haciendo del tránsito por estos espacios una experiencia imposible de realizar para personas con movilidad reducida y poco aconsejable para la población más vulnerable. Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

11.5 LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

Si en el apartado anterior se ha descrito la precaria situación de la urbanización, no es difícil imaginar que en materia de movilidad urbana sostenible también hay un importante margen de mejora. No obstante, al tratarse este aspecto de algo en lo que intervienen otras administraciones, responsables de las carreteras, se ha observado la implementación, en los últimos años, de diversas actuaciones de mejora. Por el momento, se trata solo de actuaciones parciales e inconexas, pero apuntan a un escenario a medio plazo en el que se podrá empezar a cerrar una malla de carriles bici que unan las zonas productivas con las residenciales.



Carril bici de conexión de la zona residencial con el polígono industrial, ejecutado en el marco de las actuaciones de mejora promovidas por la Consellería. Fuente: Google Maps



11.6 LA BAJA CALIDAD GRÁFICA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Otro de los conflictos a los que se enfrenta el Ayuntamiento de Catadau en la gestión ordinaria de su planeamiento es la baja calidad gráfica del mismo, tanto en determinaciones de ordenación estructural como en las de orden pormenorizado. Más allá de las posibles deficiencias atribuibles a la fecha de redacción de las NNSS, se observa poco rigor y ciertas contradicciones en la ordenación estructural y en la pormenorizada, elaborada sobre unos planos en papel.

La georreferenciación del planeamiento vigente, que en el marco de la redacción del PGE-POP se ha realizado utilizando la tecnología actual, ha confirmado la existencia de errores y desplazamientos que había sido denunciada por los técnicos municipales y que complica la aplicación ordinaria de las NNSS. En efecto, no solo se ha comprobado que no resulta posible hacer una georreferenciación directa y única para todo el contenido de los planos de ordenación, sino que también se han detectado errores en el señalamiento de alineaciones y contradicciones entre estas y las cotas señaladas en los planos, con relación a la anchura de calles.

La mejora de la calidad gráfica de los planos de ordenación está garantizada con la metodología empleada en la redacción del PGE-POP y con el cumplimiento 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.



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PONDERADAS

Al ser este documento un desarrollo del PGE, el estudio de alternativas de ordenación a nivel pormenorizado y en esta fase de redacción se ha centrado en tres aspectos concretos de importante calado en el suelo urbano y urbanizable. Partiendo de la alternativa 0, que es el planeamiento vigente, se han valorado:

1. ALTERNATIVA 0: EL PLANEAMIENTO VIGENTE
2. ALTERNATIVA A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE ENSANCHE OESTE
3. ALTERNATIVA A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA CORNISA SUR-ESTE
4. ALTERNATIVA A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE URBANIZACIONES

Si bien la institución de la clasificación y la delimitación de ámbitos de planeamiento diferenciado se vincula tradicionalmente a la ordenación estructural y así lo recoge el artículo 29 del T.R.L.O.T.U.P., se han incluido en este apartado de la Memoria Justificativa del POP una serie de deliberaciones (alternativas ponderadas) que igualmente se han estudiado en la ordenación estructural. No obstante, ha sido en el marco de un estudio detallado del nivel de consolidación y de la estrategia a seguir para completar el desarrollo de los suelos urbanos y urbanizables (contenido propio del Borrador del POP), cuando se han valorado alternativas más concretas relacionadas con la gestión de ese suelo. Es decir, sin cuestionar la delimitación del suelo urbano y urbanizable, lo que se ha hecho en esta fase es confirmar las estrategias de gestión y, en cierto modo, ratificar la clasificación establecida en el PGE.

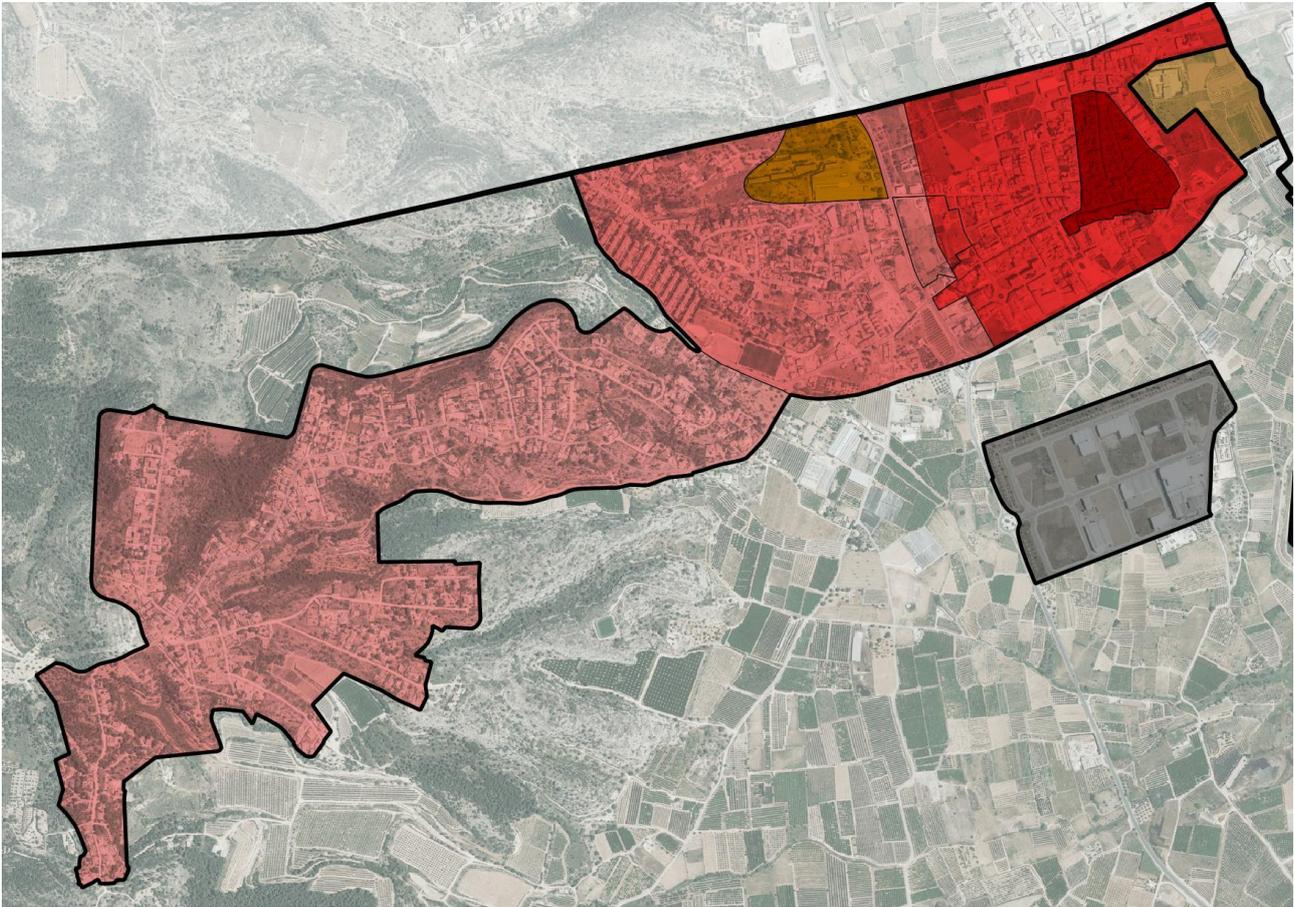
A continuación, se ofrecen las alternativas estudiadas en el marco del Borrador del POP. En esta fase no se estudia la calificación del suelo, sino tan solo la delimitación de subzonas de calificación urbanística.

Cada alternativa va acompañada de una imagen. En las alternativas 0 y final, se ha representado:

- En color granate, el núcleo histórico.
- En colores rojos y rosas, el suelo urbanizado residencial.
- En marrón oscuro, el suelo urbanizado terciario
- En color gris oscuro, el suelo urbanizado industrial.
- En colores naranjas, el suelo de nuevo desarrollo residencial.
- En color marrón claro, el suelo de nuevo desarrollo terciario.
- En color gris claro, el suelo de nuevo desarrollo industrial.

En las alternativas intermedias (A, B y C) lo único que se ha grafiado en la imagen es la situación del ámbito al que se refiere el asunto que es objeto de ponderación.

1.1 ALTERNATIVA 0: EL PLANEAMIENTO VIGENTE



Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

La primera alternativa es el planeamiento vigente, con todos los problemas apuntados anteriormente, en particular en el apartado 11 de la Memoria Informativa. Sin ánimo de extendernos, el modelo actual de planeamiento en Catadau distingue claramente dos situaciones, resueltas de un modo igualmente inapropiado:

En la zona de casco antiguo y ensanche, la propuesta consiste en macizar todo el suelo que se supone (injustificadamente) como urbano, sin jerarquizar la red viaria, generar espacios abiertos e inclusivos y obviando todas las tensiones y problemas que podría generar este modelo. El simple macizado de las manzanas con edificios de cuatro plantas y bajo cubierta supondría una densificación poblacional inasumible, en un tejido urbano incapaz de soportar semejante densidad. Esta parte del pueblo carece de equipamientos y zonas verdes en proporción adecuada y presenta una calidad urbana muy pobre, salvo algunos espacios del casco antiguo.

En la zona de las urbanizaciones, el planeamiento vigente renuncia a su ordenación y regulación y, al igual que en el casco, da por supuesto que amplias zonas del territorio son suelo urbano directo (incluyendo los equipamientos y zonas verdes pendientes de adquisición), cuando la realidad dista mucho de justificar esa clasificación. El suelo urbano



regulado con la ordenanza de "Residencial abierta de baja densidad" (Lloma Paga o Poble Nou, Lloma Molina y Nevera Carbonera) se extiende de forma caprichosa por el terreno, ocupando barrancos, zonas con alta exposición visual y paisajística y laderas con una fuerte pendiente. Todo ello, en gran parte, sobre un terreno difícil de trabajar.

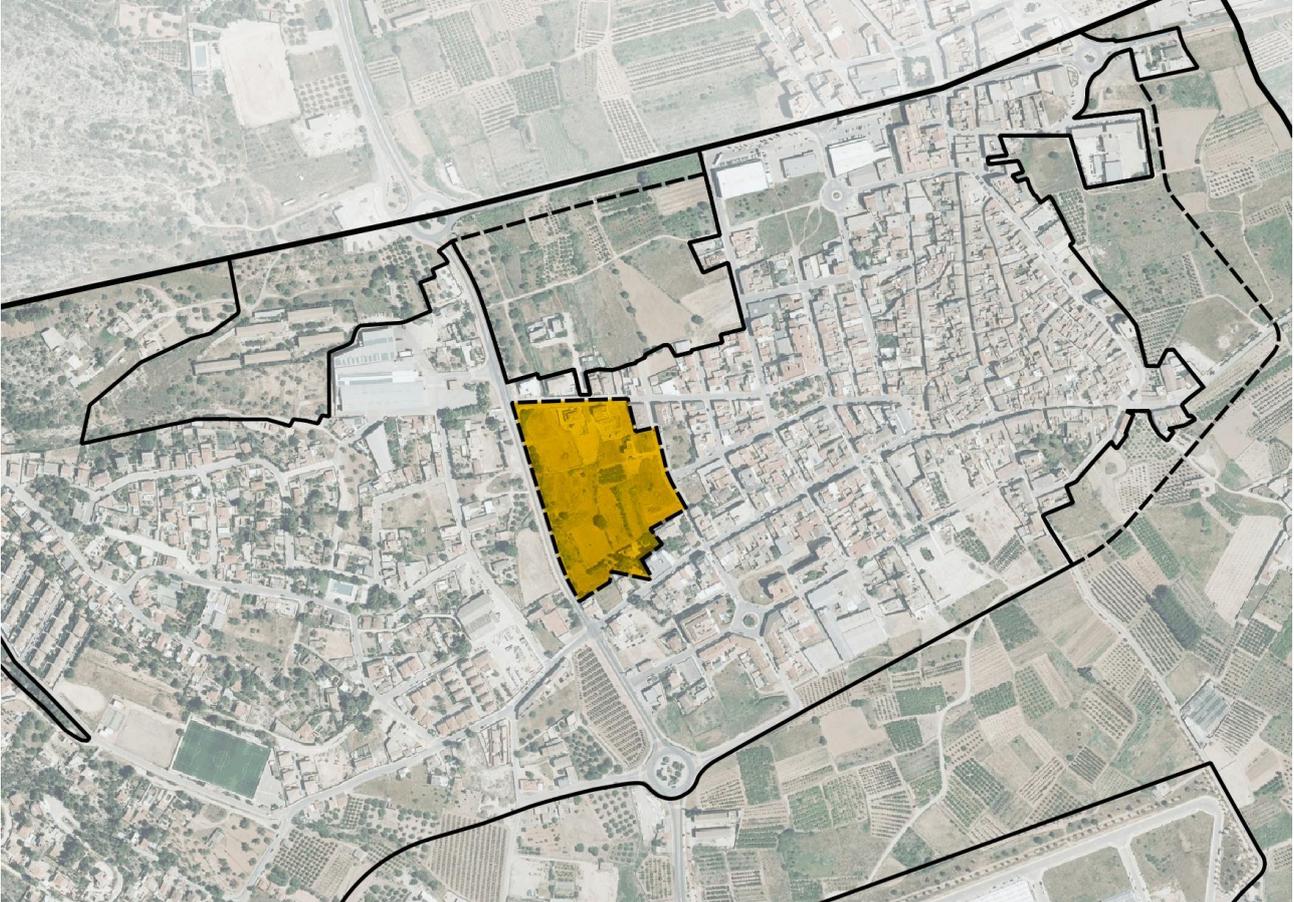
En las NNSS y en lo que se refiere a otras determinaciones de la ordenación pormenorizada o que guardan relación con la misma, como las condiciones de urbanización o la protección del patrimonio cultural, el contenido es igualmente insuficiente o inexistente.

.....

A partir de la Alternativa 0, todas las alternativas siguientes y con independencia de los aspectos concretos que se dirimen en cada una de ellas, se han elaborado suponiendo que la calidad del POP y sus determinaciones se van a ajustar a la legislación vigente (artículo 13 del T.R.L.O.T.U.P.) y, en consecuencia, deberán justificar el cumplimiento de una serie de estándares, favorecerán un urbanismo inclusivo, reducirán la edificabilidad global en las zonas de nuevo crecimiento hasta unos límites razonables, etc.

1.2 ALTERNATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE ENSANCHE OESTE

1.2.1 ALTERNATIVA A. Clasificación como urbanizable del suelo pendiente de urbanizar



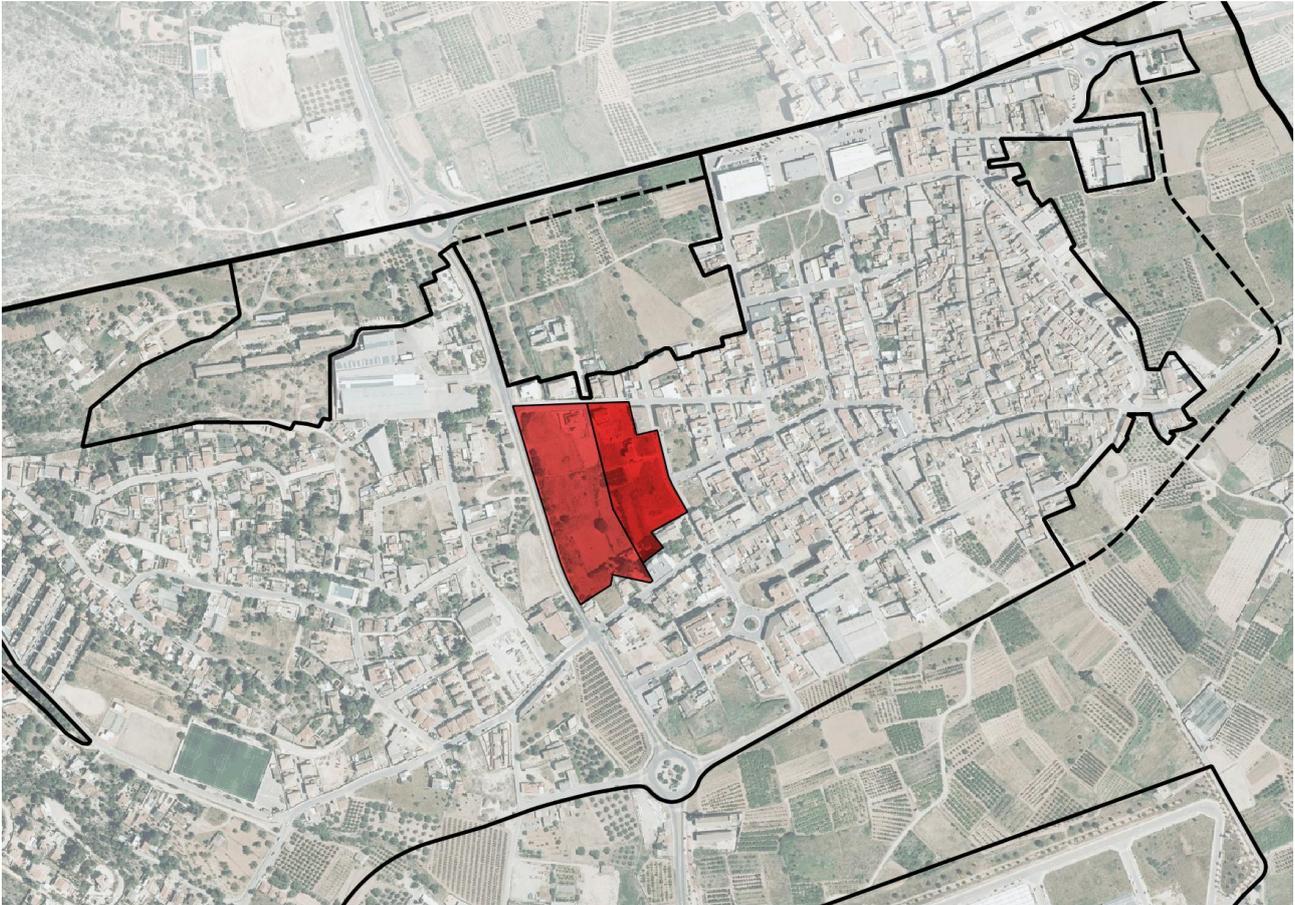
Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

Esta alternativa propone considerar las zonas sin urbanizar y sin consolidar de la parte oeste del suelo urbano (de la CV-50 al este), como suelo urbanizable residencial. Para ello, se señalarían dos sectores, separados por la Calle Vicente Mortes Alfo, consiguiéndose de este modo una respuesta satisfactoria a los objetivos señalados en el artículo 13 del T.R.L.O.T.U.P., mejorando los estándares globales, jerarquizando la red viaria, generando suelo dotacional no viario en la proporción establecida, etc.

Esta alternativa es factible porque ninguna de las unidades de ejecución situadas al sur de la mencionada calle y ordenadas por los PRI Peñeta 1 y Peñeta 2 se ha desarrollado, a pesar de que los instrumentos de ordenación se aprobaron en el año 2008.

El contexto de la revisión del planeamiento, por otro lado, es el idóneo para plantearse integrar los ámbitos ordenados por los PRI en otro tipo de suelo y prever para los mismos unos objetivos y criterios de ordenación más acordes con el T.R.L.O.T.U.P.

1.2.2 ALTERNATIVA B. Mantenimiento de la ordenación de los PRI Peñeta 1 y Peñeta 2



Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

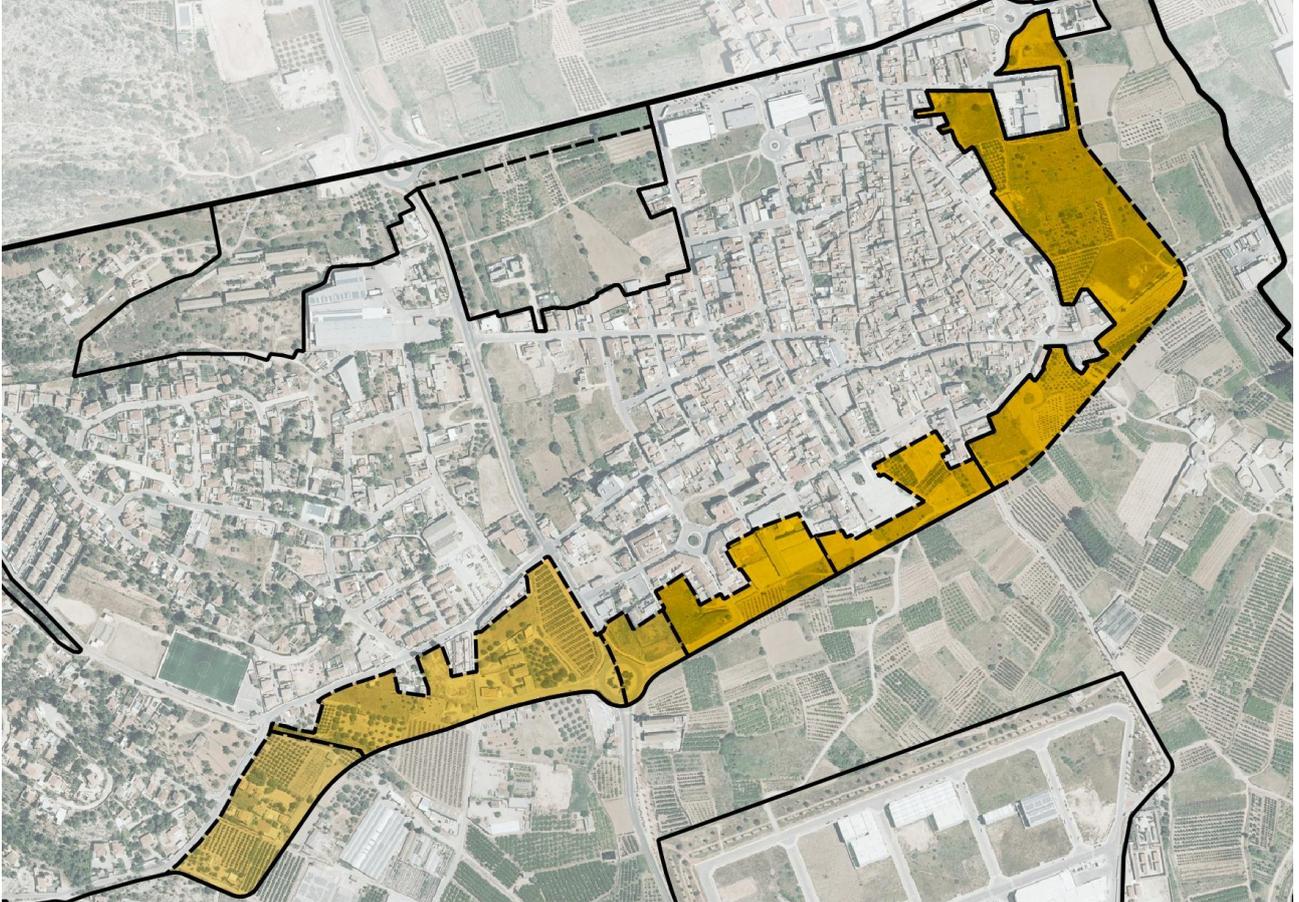
Esta alternativa propone mantener la ordenación recogida en los PRI Peñeta 1 y Peñeta 2, a pesar de los desajustes y desequilibrios que se presentan y de la ausencia de estímulo urbanizador para el desarrollo de esta zona en los últimos trece años. Consagrar la ordenación recogida en los PRI supone asumir los efectos señalados en el apartado 11.3 de la Memoria Informativa, incluyendo el techo edificable de Peñeta 1, de 27.246,18 m²t, lo que significa que solo esta unidad de ejecución permitiría la construcción de 227 nuevas viviendas en un ámbito de tan solo 11.998,80 m²s, generándose una densidad de 189 viv./hectárea y con un incremento poblacional de hasta 567 personas.

Al norte de la Calle Vicente Mortes Alfo se mantendría el sector de suelo urbanizable residencial previsto en el Borrador del PGE, sin ordenar pormenorizadamente, dada la gran cantidad de suelo ordenado y pendiente de consolidación.

Siguiendo indicaciones del ayuntamiento, en lo concerniente al aspecto que se dirime en estas dos alternativas, la elegida es esta Alternativa 1B.

1.3 ALTERNATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA CORNISA SUR-ESTE

1.3.1 ALTERNATIVA A. Desarrollo de toda la cornisa sur-este como suelo urbanizable



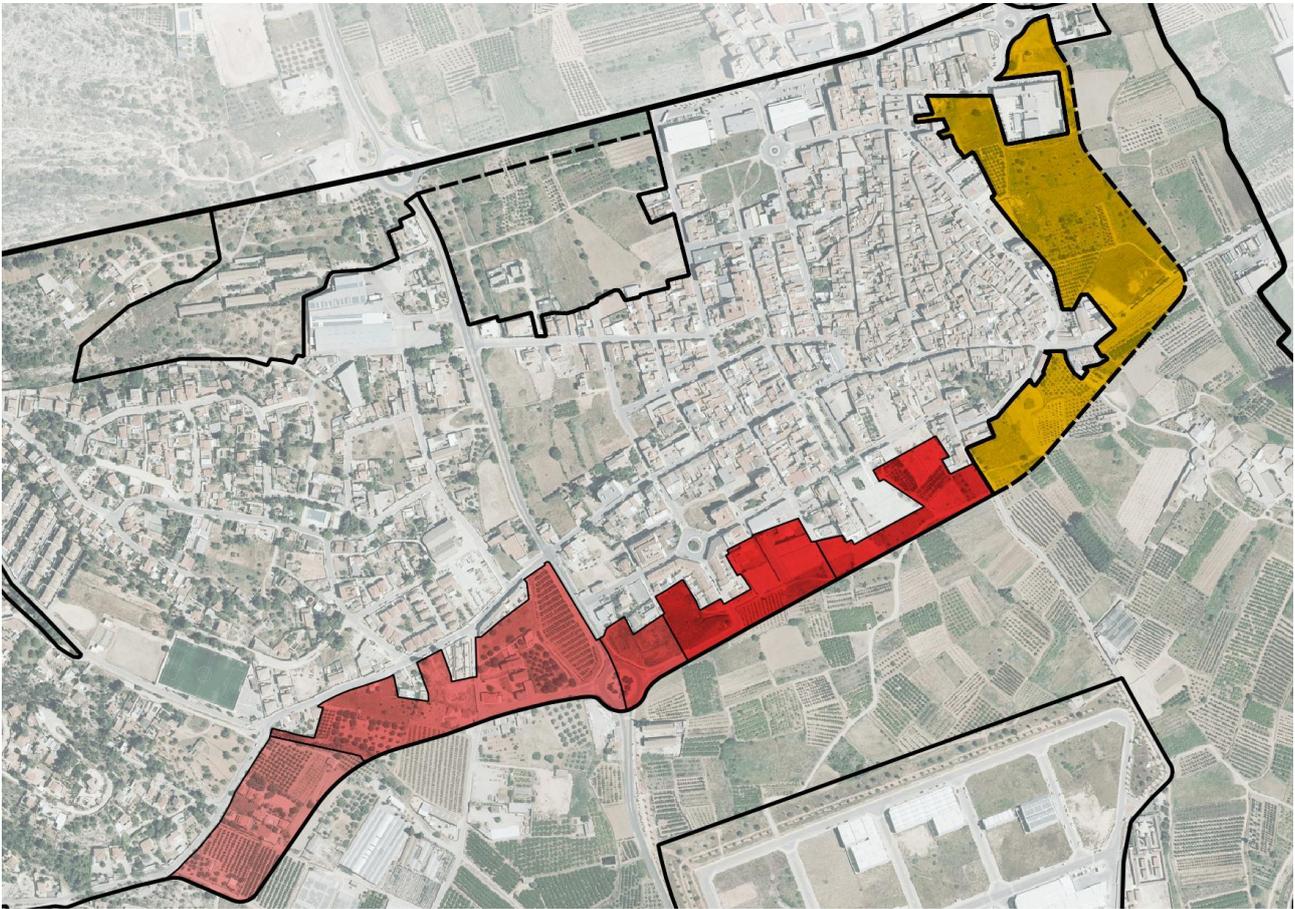
Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

Uno de los objetivos que persigue el Ayuntamiento de Catadau desde hace años es la consecución de un remate digno de todo el tejido urbano por el sur, mediante la urbanización y sellado de ese suelo, vertebrado por una calle que facilitarían la movilidad urbana, tanto la convencional como la sostenible. Este remate recogería las calles que en la actualidad no tienen salida hacia el sur y, en gran parte, se limitaría a completar las manzanas existentes. Se trata, por tanto, de un ámbito de cierta entidad en cuanto a superficie total, pero de muy reducidas dimensiones en la mayor parte del suelo.

Para facilitar la realización del remate de la cornisa sur-este con una calle de borde, el ayuntamiento se encontraba, en el momento de redactar el PGE-POP, gestionando la obtención del suelo necesario para iniciar las obras, de modo que no es descartable que antes de la aprobación definitiva del PGE-POP, la situación de los terrenos haya cambiado y que, incluso, se haya comenzado a urbanizar la citada vía de borde.

En esta alternativa, se prevé gestionar todo el suelo pendiente de urbanizar como suelo urbanizable residencial, delimitando un único sector que abarca todo el ámbito.

1.3.2 ALTERNATIVA B. Desarrollo de la cornisa sur-este como suelo urbanizable y/o urbano sometido a programación



Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

En esta alternativa y con el fin de facilitar la gestión del suelo sin supeditar su ordenación y desarrollo a una actuación conjunta, se propone la adscripción del suelo al régimen de actuaciones integradas dentro del suelo urbano de aquéllos terrenos que ya forman parte del suelo urbano en las NNSS vigentes o que se encuentran semiconsolidados por la edificación y/o por la edificación. Esto se justifica por tratarse de "terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitirán la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comportan más de una línea de manzanas edificables" (artículo 25.2.b del T.R.L.O.T.U.P.)

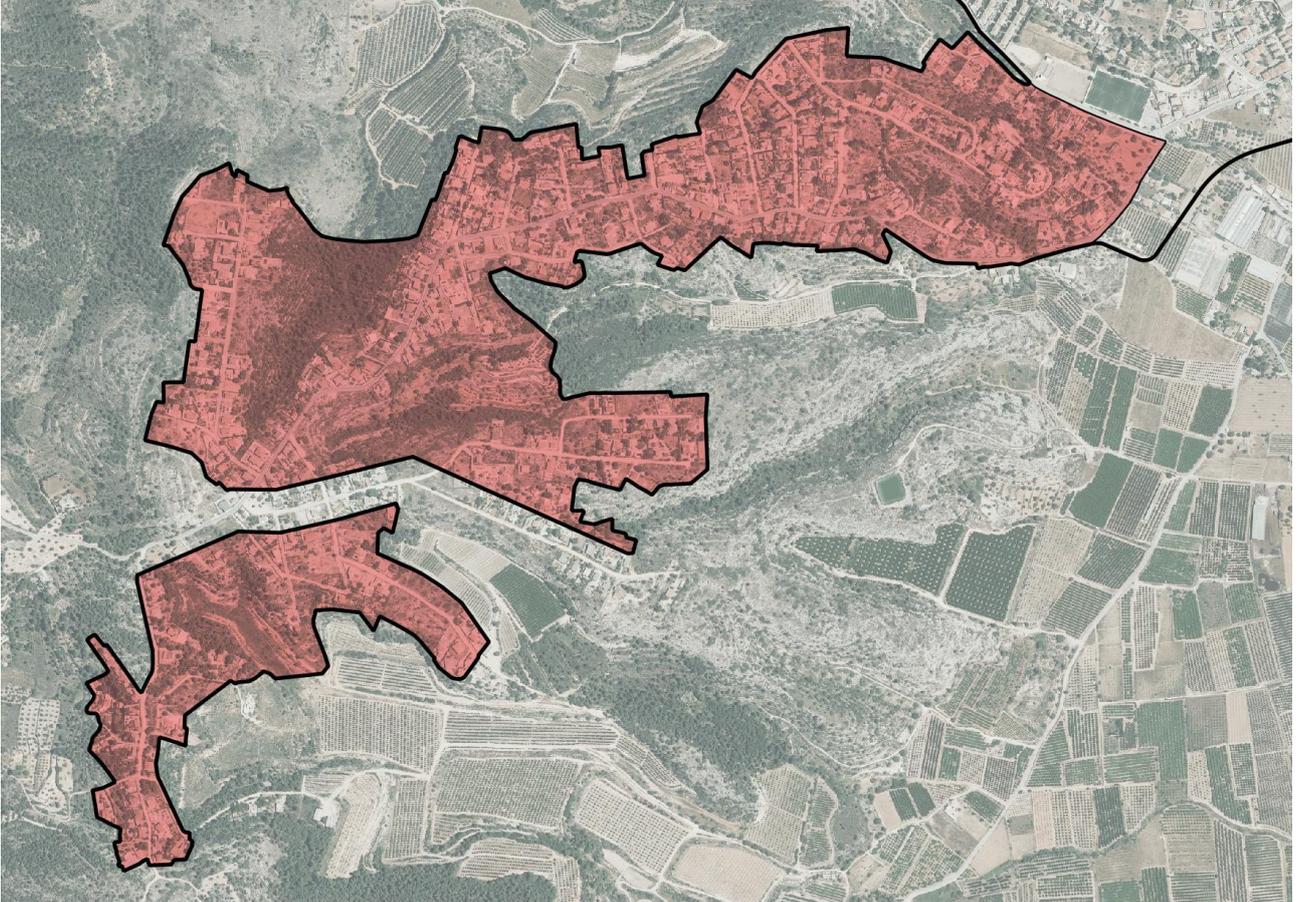
Se mantienen dentro de la clasificación de suelo urbanizable los terrenos situados al sureste y este del casco urbano y que son zonas de nuevo desarrollo que no reúnen los requisitos señalados en el párrafo anterior.

.....

En lo que concierne a las cuestiones valoradas en las alternativas A y B, la elegida en el Borrador del PGE y del POP es la B, al considerarla más ajustada a las capacidades del ayuntamiento y de ejecución relativamente fácil, porque se podría desarrollar por fases.

1.4 ALTERNATIVAS A LA GESTIÓN DEL SUELO EN LA ZONA DE URBANIZACIONES

1.4.1 ALTERNATIVA A. Gestión como suelo urbano sometido a programación

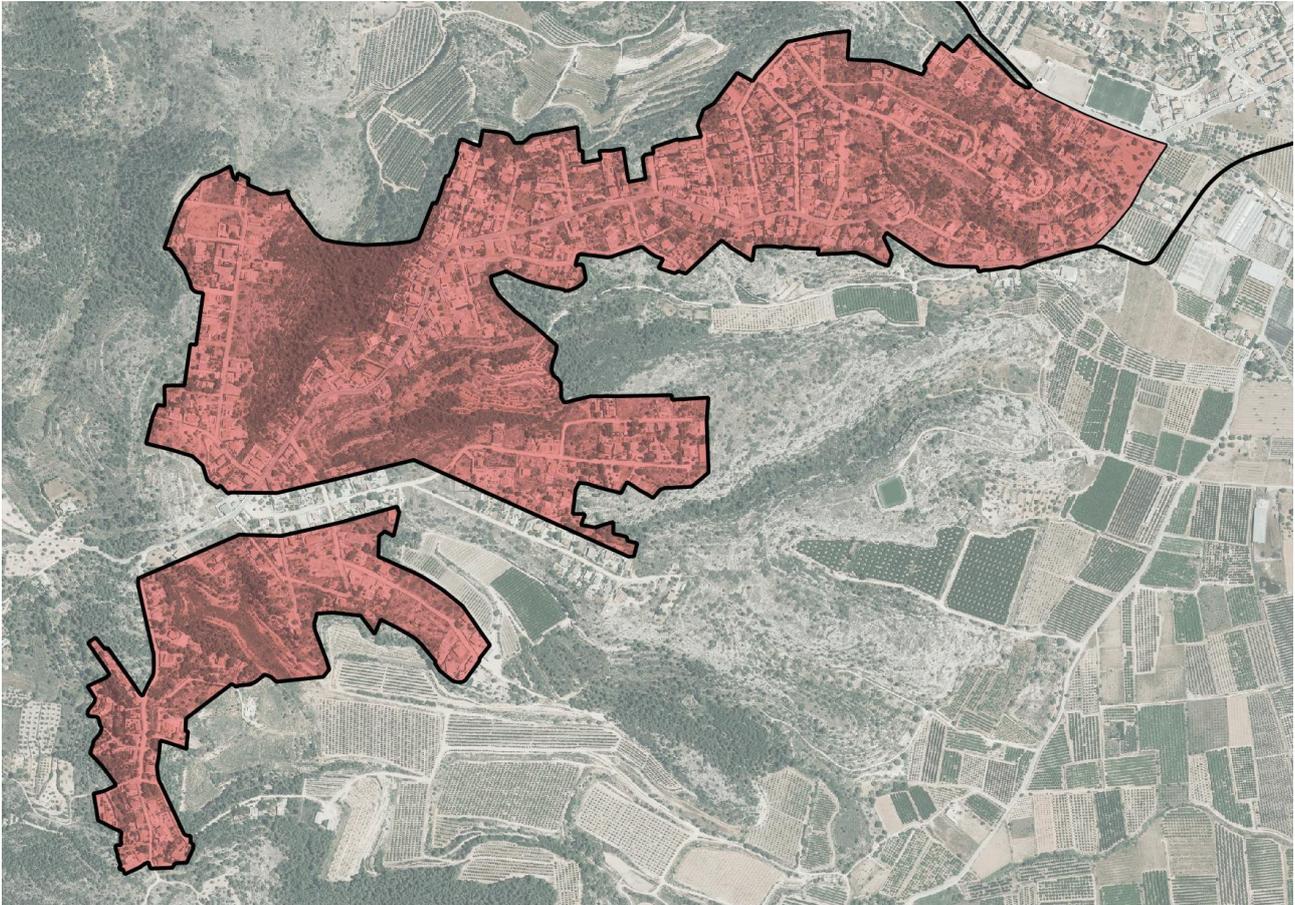


Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

Como se ha señalado en distintos puntos de esta Memoria y muestran las imágenes que ilustran el estado actual de la zona de las urbanizaciones, las carencias de infraestructuras en la mayor parte de las mismas son evidentes y, en general, el suelo dista mucho de estar urbanizado, tal y como se define en el artículo 21.3 del Real Decreto 7/2015. Esta situación no es nueva y, de hecho, es la que se presentaba cuando se aprobaron las NNSS, hace más de treinta años. En muchas zonas de las urbanizaciones, las calles presentan en el 2021 las mismas carencias que tenían en 1989.

Siendo un ámbito con cientos de viviendas y muchos solares sin consolidar, que las NNSS consideraron como suelo urbano de aplicación directa de ordenanza, al ayuntamiento llegan con frecuencia peticiones de licencias que debe resolver, en un difícil equilibrio entre el pragmatismo y el cumplimiento estricto de la legalidad. Una forma de regular la ordenación de este ámbito, recogida en esta alternativa, consistiría en **delimitar varias unidades de ejecución y someter la mayor parte de las urbanizaciones al régimen de las actuaciones integradas.**

1.4.2 ALTERNATIVA B. Gestión como suelo urbano de aplicación directa de ordenanzas

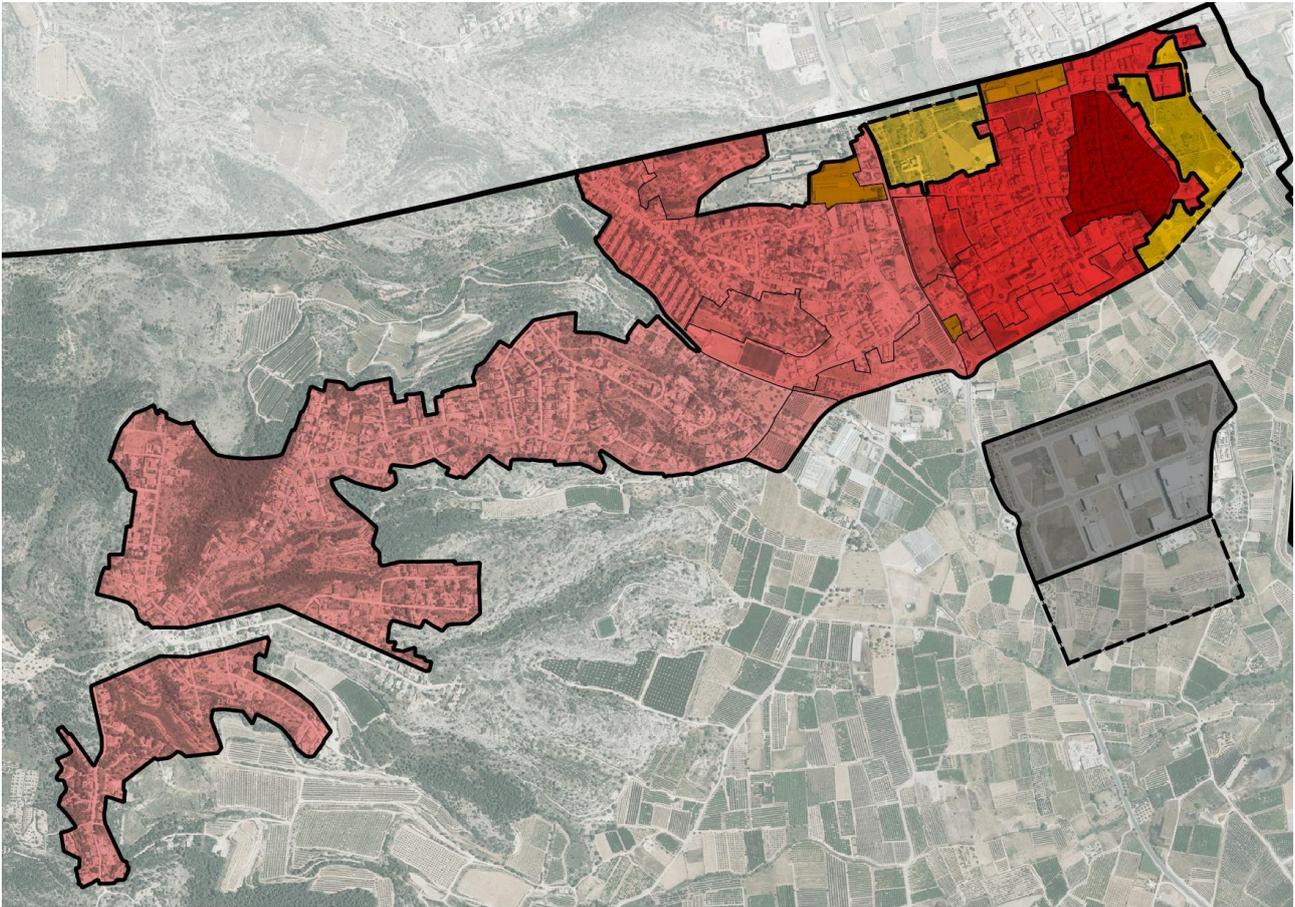


Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

Frente a la alternativa A, en esta otra alternativa se defiende un régimen más flexible, al no adscribir el suelo de las urbanizaciones al régimen de las actuaciones integradas. Esta opción, elegida por el ayuntamiento, no solo permitirá la concesión de licencias bajo determinadas condiciones, sino que se corresponde con la capacidad real de gestión del ayuntamiento. Hay que pensar que las urbanizaciones llevan casi cuarenta años con una urbanización muy precaria y que en todo este tiempo el ayuntamiento no ha podido promover la gestión directa del suelo y tramitar las herramientas adecuadas para repercutir a los vecinos los costes de la obra urbanizadora que falta por completar. De hecho, en todo este periodo ha ido cambiando la visión del problema y el propio legislador valenciano ha flexibilizado las condiciones, rendido ante la evidencia de que este tipo de situaciones no se resuelven con la adscripción al régimen de las actuaciones integradas.

En esta alternativa, que es la elegida en el Borrador del POP, se pretende **mantener la condición de suelo urbano directo y conceder licencias, caso por caso**, cuando se cumplan determinados requisitos. La calidad de la nueva ordenación, por otro lado, evitará gran cantidad de los problemas que generan las NNSS, de reducido alcance (por su tamaño) pero con una gran repercusión en la ordenación pormenorizada.

1.5 ALTERNATIVA FINAL PROPUESTA EN EL BORRADOR DEL POP DE 2021



Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

El resumen de las distintas alternativas de ordenación valoradas en esta fase de Borrador del POP es el que se resume en esta imagen, en la que se distinguen varias subzonas de ordenación urbanísticas:

- dentro de las zonas urbanizadas se delimita un Núcleo Histórico Tradicional (al que se atribuirá la condición de BRL), la zona de Ensanche, parte de la zona de edificaciones dispersas y las zonas productivas (industrial y terciario).
- Dentro de las zonas de nuevo desarrollo, se delimitarán varias unidades de ejecución de uso residencial para el desarrollo de la cornisa sur-este, además de un sector de suelo urbanizable del mismo uso, situado al sureste; se mantiene la ordenación de los PRI Peñeta 1 y Peñeta 2 y se delimita un sector de suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada, entre las carreteras CV-50 y CV-520. También se prevé una ampliación del suelo industrial, al sur del actual polígono.

Los parámetros edificatorios de las ordenanzas se modificarán, disminuyendo la altura máxima edificable de las zonas de ensanche, de cuatro a tres plantas. El plan incluirá una



relación importante de elementos protegidos y propiciará una recualificación de los espacios urbanos, estableciendo unos requisitos de calidad superiores a los actuales.

2 ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA

EL Borrador del POP, como desarrollo del Borrador del PGE, pretende abundar en los criterios de ordenación de este y trasladar a la ordenación pormenorizada los conceptos básicos establecidos en los artículos 3, 6, 12 y 13 del T.R.L.O.T.U.P., entre otros. En un caso como Catadau, con tanto suelo sellado y pendiente de desarrollar, es prioritario mejorar la calidad de los espacios urbanos e intentar agotar el suelo disponible, antes de programar nuevo suelo. En todo caso, la actuación de programación con mayor capacidad vertebradora es, sin duda, el remate de la cornisa sur-este y la consecución, en el marco de esa operación, de una vía de borde bien ordenada que contribuya a la movilidad, en un sentido amplio.

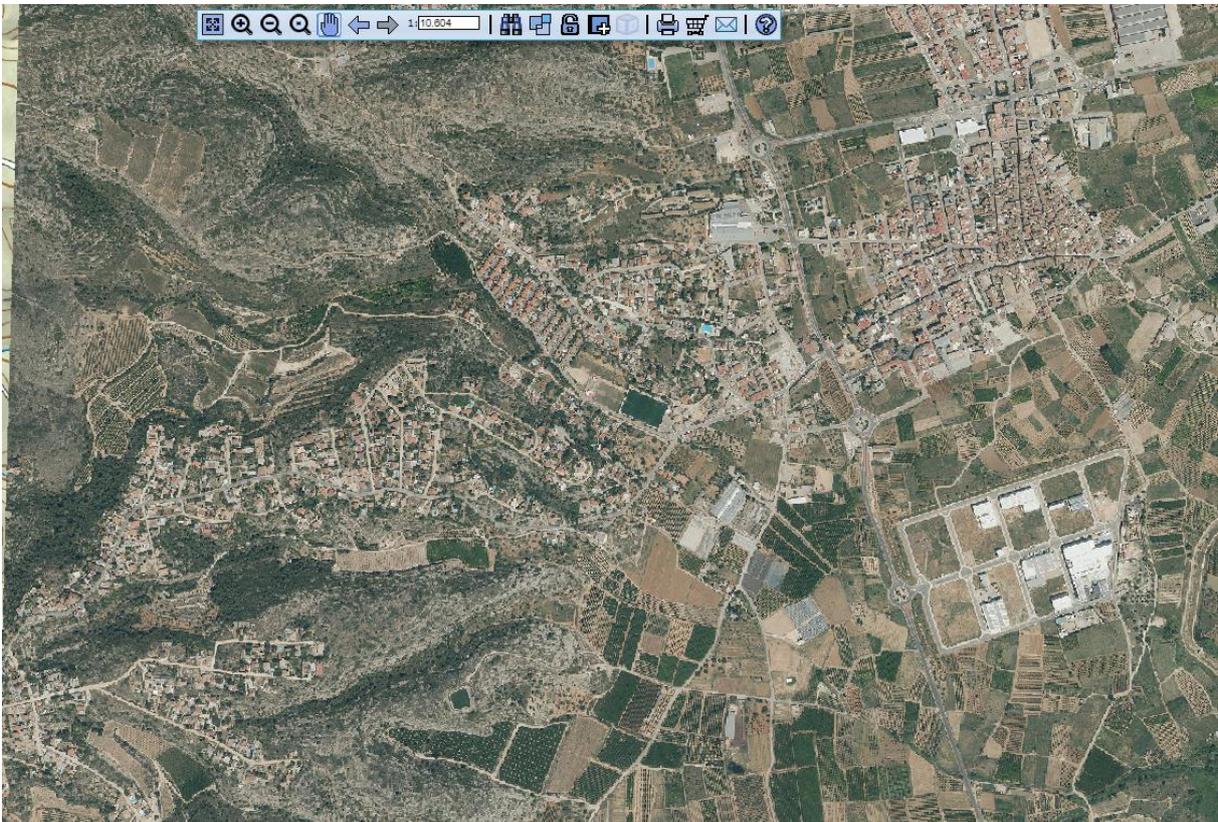
También es prioritario actuar con decisión para mejorar la calidad de la urbanización, haciéndola apta para todo tipo de personas y confiriendo a muchas parcelas urbanas la condición de solar.

La situación de partida de este plan, como se ha visto, es la de unas NNSS que apenas se han desarrollado y que dejaron ordenada una cantidad excesiva de suelo. A los excesos cuantitativos de las NNSS se une la baja calidad de la ordenación pormenorizada, ajena a cualquier intención de recualificación de los espacios públicos y cuyo resultado conduciría a una masificación indiscriminada del suelo, en ausencia de dotaciones públicas y zonas verdes en cantidad proporcional.

La zona de las urbanizaciones es un espacio donde la acción municipal y la estrategia que se decida para abordar su imprescindible mejora y su conversión en suelo urbano (según la legislación vigente) van a tener mayor importancia que la ordenación que establezca el planeamiento e, incluso, que las determinaciones legales. Desde el comienzo de la ocupación de la Nevera Carbonera y la Lloma Molina a principios de los años setenta del pasado siglo hasta la actualidad, ha quedado patente que ese crecimiento se hizo al margen de cualquier modelo y que el simple trazado de caminos no constituye una malla urbana. Sin embargo, llegado este punto, se ha considerado que es más eficiente y realista ejercer un control en la fase de concesión de licencia y, apoyándose en el artículo 187.1 del T.R.L.O.T.U.P., ir gestionando este suelo. Esta estrategia no es incompatible con la aplicación de unas contribuciones especiales para sufragar los gastos de mejora de la urbanización que pueda impulsar la Administración local.



Ortofoto de Catadau en 1973 en la que se observa la extensión de la parte más compacta de la población, al este, el Poble Nou y las urbanizaciones incipientes, al oeste. Fuente: <http://fototeca.cnig.es/>



Ortofoto de Catadau en 2018 en la que se observa el crecimiento de la parte más compacta de la población y la aparición del suelo industrial, al este, así como la consolidación de la edificación en las urbanizaciones, al oeste. Fuente: <http://fototeca.cnig.es/>



Los objetivos de la ordenación pormenorizada en el nuevo planeamiento se resumen del siguiente modo:

1. El establecimiento de una normativa que permita armonizar el paisaje urbano en todas sus cornisas, evitando los desequilibrios que provocan las actuales ordenanzas. La incorporación de nuevos elementos (en fases sucesivas) a la infraestructura verde en suelo urbano y urbanizable, de modo que se vaya consiguiendo una interconexión entre itinerarios peatonales y ciclabes, con otros elementos situados fuera del suelo urbano o en partes alejadas del mismo.
2. La delimitación de una serie de unidades de ejecución que permitan la progresiva urbanización de la cornisa sur-este, en el marco de una operación de recualificación urbana, remate de borde y generación de unos espacios inclusivos e integrados en una malla de vías de movilidad urbana sostenible.
3. El establecimiento de una secuencia lógica de programación, eliminando la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable, cuyo desarrollo no se prevé a corto y medio plazo.
4. El establecimiento de las condiciones para la concesión de licencias en la zona de las urbanizaciones, intentando coadyuvar en la progresiva consolidación de la obra urbanizadora.
5. La integración de unas subzonas de uso terciario dentro del tejido urbano de uso mayoritario residencial, al considerarlas estratégicas a nivel local (cooperativa agrícola, gasolinera, zona comercial en la Avenida de Alfarp, etc.)
6. La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
7. La previsión de zonas verdes y otros equipamientos, como el destinado a centros educativos, en la proporción que establece la LOTUP.
8. La incorporación de unas normas urbanísticas adaptadas a toda la normativa sectorial vigente y a los criterios actuales, orientadas a recualificar los espacios públicos y la arquitectura, al menos en la parte más densa del suelo urbano.
9. La elaboración de un plan inclusivo, que tenga en cuenta a los colectivos más desfavorecidos y en particular, a las personas mayores, con un peso cada vez mayor en el conjunto del municipio.
10. La utilización de las herramientas tecnológicas actuales y de la cartografía georreferenciada que la Diputación de Valencia ha facilitado al equipo redactor, para elaborar un POP técnicamente correcto, de modo que no solo se cumpla lo establecido en el Decreto 65/2021, sino que se eliminen todas las contradicciones y errores que presentan los planos de ordenación de las NNSS.

**2.2 TABLAS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Las siguientes tablas expresan la clasificación y calificación propuesta por el Borrador del P.O.P.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL TERMINO DE CATADAU		
SUELO URBANO		
ZONAS URBANIZADAS	1.817.155	5,15%
ZUR-NHT Zona Urbanizada, Núcleo Histórico Tradicional	67.095	0,19%
ZUR-RE Zona Urbanizada, Residencial	1.506.903	4,27%
ZUR-RE1 Zona Urbanizada, Residencial - Ensanche	248.764	0,70%
ZUR-RE2 Zona Urbanizada, Residencial - Unifamiliar	42.845	0,12%
ZUR-RE3 Zona Urbanizada, Residencial - Unifamiliar Poble Nou - Ll. Pagá	379.329	1,07%
ZUR-RE4 Zona Urbanizada, Residencial - Unifamiliar Ll. Molina - Carbonera	835.965	2,37%
ZUR-TR Zona Urbanizada, Terciario	31.955	0,09%
ZUR-IN Zona Urbanizada, Industrial	211.202	0,60%
TOTAL SUELO URBANO	1.817.155	5,15%
SUELO URBANIZABLE		
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO	217.138	0,61%
ZND-RE Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial	112.645	0,32%
ZND-RE1 Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial - Ensanche	59.801	0,17%
ZND-RE2 Zona de Nuevo Desarrollo, Residencial - Unifamiliar	52.844	0,15%
ZND-IN Zona de Nuevo Desarrollo, Industrial	104.493	0,30%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	217.138	0,61%
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	4.937.078	13,98%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	28.339.831	80,26%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	33.276.909	94,24%
TOTAL SUELO DEL TERMINO DE CATADAU	35.311.202	100,00%



RESUMEN DE SUPERFICIES DEL TERMINO DE CATADAU		
SUELO URBANO		
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.609.619	4,56%
Núcleo Histórico Tradicional	67.095	0,19%
Residencial	1.299.367	3,68%
Terciario	31.955	0,09%
Industrial	211.202	0,60%
SUELO URBANO SOMETIDO A PROGRAMACIÓN	207.536	0,59%
UER-01 (Residencial)	10.854	0,03%
UER-02 (Residencial)	18.260	0,05%
UER-03 (Residencial)	23.317	0,07%
UER-04 (Residencial)	12.544	0,04%
UER-05 (Residencial)	9.286	0,03%
UER-06 (Residencial)	36.820	0,10%
UER-07 (Residencial)	37.147	0,11%
UER-08 (Residencial)	21.094	0,06%
UER-09 (Residencial)	38.214	0,11%
TOTAL SUELO URBANO	1.817.155	5,15%
SUELO URBANIZABLE		
SR-01 (Residencial)	52.844	0,15%
SR-02 (Residencial)	59.801	0,17%
SI-01 (Industrial)	104.493	0,30%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	217.138	0,61%
SUELO NO URBANIZABLE		
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	4.937.078	13,98%
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	28.339.831	80,26%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	35.072.970	99,33%
TOTAL SUELO DEL TERMINO DE CATADAU	35.311.202	100,00%

Fuente: Elaboración propia.

2.3 ESTIMACIÓN DEL NÚMERO EXISTENTE Y POTENCIAL DE VIVIENDAS

Véase el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa del Borrador del PGE.

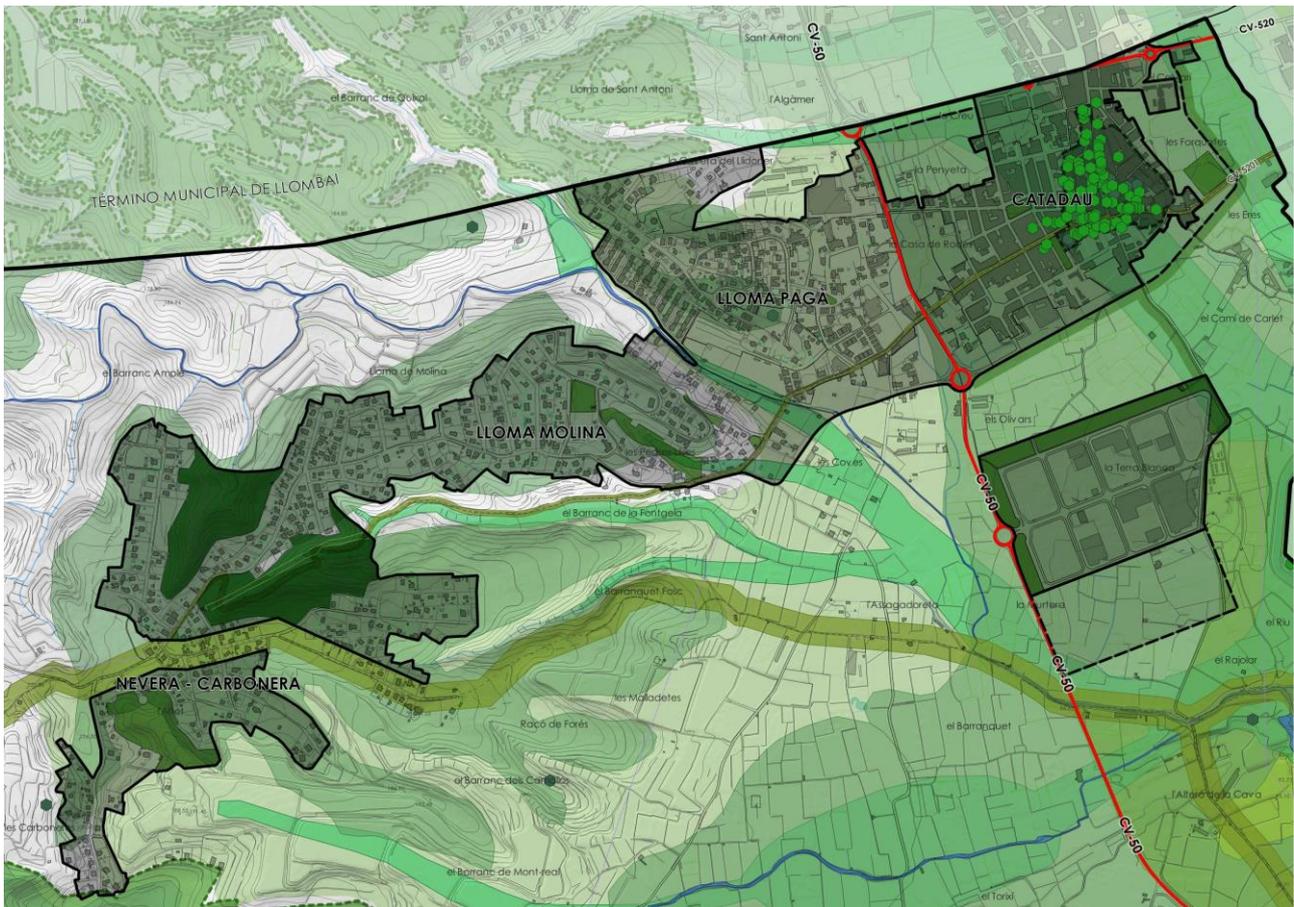
2.4 SUFICIENCIA DE LA RED DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La red de dotaciones públicas de la ordenación pormenorizada se presentará en la siguiente fase de la tramitación, cuando se redacte la versión inicial o preliminar del POP.

3 INFRAESTRUCTURA VERDE PROPUESTA EN EL SUELO ORDENADO POR EL PLAN

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, la identificación de la Infraestructura Verde se ha realizado en las primaras fases de planeamiento y también, con carácter propositivo y a partir de la realidad existente, se ha implementado en el Borrador del P.O.P. No obstante, siendo este documento un Borrador de la Ordenación Pormenorizada, parte de la infraestructura verde de ordenación pormenorizada no se ha podido grafiar, al no haberse entrado en ese nivel de detalle. Se hará en las siguientes fases de la tramitación, cuando se conozca la ordenación de los ámbitos sometidos a programación en suelo urbano.

En el plan se aportan planos donde puede apreciarse con mayor detalle lo que se resume en la siguiente imagen, en la que se expresa la huella de esta infraestructura en el suelo urbano y urbanizable:



Infraestructura Verde propuesta en el núcleo urbano de Catadau y su entorno, después de introducir las determinaciones del nuevo Plan (en fase de Borrador). Elaboración propia.



4 JUSTIFICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Véase el apartado 6 de la Memoria Justificativa del Plan General Estructural. En fases sucesivas, cuando se haya entrado en detalle en la ordenación pormenorizada, se aportará un plano descriptivo de la red de espacios comunes.

5 JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN SOBRE LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA

Véase el apartado 7 de la Memoria Justificativa del Plan General Estructural.





ANEXOS





ANEXO I: AVANCE DEL CONTENIDO NORMATIVO DEL P.O.P.

Con el fin de facilitar al órgano ambiental la emisión del Documento de Alcance, se presenta a continuación en avance del contenido normativo del plan sometido a evaluación ambiental y territorial:

TÍTULO PRIMERO: NORMAS GENERALES

CAPITULO PRIMERO: ÁMBITO, APLICACIÓN Y PERIODO DE VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- Art. 1. ÁMBITO TERRITORIAL Y OBJETO DEL PLAN
- Art. 2. ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL PLAN
- Art. 3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN
- Art. 4. SISTEMA GEODÉSICO DE REFERENCIA
- Art. 5. SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LOS GRAFISMOS
- Art. 6. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS
- Art. 7. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN
- Art. 8. CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN
- Art. 9. COEFICIENTES CORRECTORES SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA
- Art. 10. ÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS

CAPÍTULO SEGUNDO: SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

- Art. 11. SOLAR
- Art. 12. ALINEACIONES OFICIALES
- Art. 13. ALINEACIONES ACTUALES
- Art. 14. FINCA FUERA DE LÍNEA
- Art. 15. FINCA REMETIDA
- Art. 16. PARCELA EDIFICABLE
- Art. 17. RETRANQUEO
- Art. 18. RASANTES OFICIALES
- Art. 19. RASANTES ACTUALES
- Art. 20. LÍNEA DE EDIFICACIÓN.
- Art. 21. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
- Art. 22. ALTURA DE PLANTA
- Art. 23. ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS
- Art. 24. SUPERFICIE OCUPADA



- Art. 25. SUPERFICIE EDIFICADA
- Art. 26. SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE
- Art. 27. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA DE TECHO
- Art. 28. ESPACIO NO EDIFICABLE DE PARCELA
- Art. 29. PATIO DE MANZANA
- Art. 30. PATIO DE PARCELA
- Art. 31. PIEZA HABITABLE
- Art. 32. PLANTA BAJA
- Art. 33. PORTAL Y VESTÍBULOS
- Art. 34. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
- Art. 35. EDIFICIO EXENTO
- Art. 36. EDIFICIO EXCLUSIVO
- Art. 37. EDIFICABILIDAD
- Art. 38. ANCHURA DE SOLARES
- Art. 39. PROFUNDIDAD MÁXIMA
- Art. 40. PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULACIÓN DE LINDEROS.
- Art. 41. SOLARES INEDIFICABLES

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS DE TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Art. 42. CÉDULAS DE GARANTÍA URBANÍSTICA
- Art. 43. ALINEACIONES Y RASANTES
- Art. 44. ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE
- Art. 45. TIPOS DE OBRA QUE REQUIEREN PROYECTO
- Art. 46. LICENCIA DE EDIFICACIÓN O DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS
- Art. 47. VALLADO DE OBRAS
- Art. 48. LICENCIA DE DERRIBOS Y APEOS
- Art. 49. OBLIGACIONES DE LOS SOLICITANTES
- Art. 50. VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS
- Art. 51. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- Art. 52. CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES
- Art. 53. LICENCIA DE OCUPACIÓN Y DECLARACIONES RESPONSABLES DE PRIMERA OCUPACIÓN
- Art. 54. OBRAS CONSTRUIDAS SIN LICENCIA O EN DESACUERDO CON LA MISMA
- Art. 55. LICENCIAS DE PARCELACIÓN



- Art. 56. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN
- Art. 57. URBANIZACIÓN POR ACTUACIONES AISLADAS
- Art. 58. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA A LA URBANIZACIÓN CUANDO SE HAYA DELIMITADO UNIDAD DE EJECUCIÓN
- Art. 59. CESIONES EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
- Art. 60. LICENCIAS DE USOS Y OBRAS PROVISIONALES
- Art. 61. LICENCIAS EN EDIFICIOS Y ENTORNOS PROTEGIDOS
- Art. 62. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR, FINALIZADA LA ACTUACIÓN
- Art. 63. LICENCIAS DE ACTIVIDADES
- Art. 64. OBRAS PÚBLICAS
- Art. 65. OTRAS LICENCIAS MUNICIPALES

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS QUE PRESENTEN ALGUNA INCOMPATIBILIDAD CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

- Art. 66. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN
- Art. 67. EDIFICIOS NO PLENAMENTE CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO QUINTO: CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y MEJORA DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

- Art. 68. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
- Art. 69. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN
- Art. 70. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS OBRAS Y MEDIOS AUXILIARES
- Art. 71. ÓRDENES DE EJECUCIÓN
- Art. 72. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN O REHABILITACIÓN FORZOSA
- Art. 73. EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO
- Art. 74. ORDENACIÓN Y USO DEL SUBSUELO
- Art. 75. PROMOCIÓN SOCIAL DEL SUELO
- Art. 76. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO
- Art. 77. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES SEGÚN USOS

TÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

CAPÍTULO PRIMERO: OBRAS PERMITIDAS SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES

- Art. 78. OBRAS DE MANTENIMIENTO O CONSERVACIÓN
- Art. 79. OBRAS DE REHABILITACIÓN



- Art. 80. OBRAS DE RESTAURACIÓN
- Art. 81. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN
- Art. 82. OBRAS DE AMPLIACIÓN
- Art. 83. OBRAS DE DEMOLICIÓN

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS

- Art. 84. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA SECCIÓN
- Art. 85. PARCELACIÓN Y REGULACIÓN
- Art. 86. MEDICIÓN DE ALTURAS
- Art. 87. MEDIANERÍAS
- Art. 88. ALTURAS A PATIO DE MANZANA Y DE PARCELA
- Art. 89. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS
- Art. 90. ENTREPLANTAS
- Art. 91. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD
- Art. 92. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS
- Art. 93. PORTALES
- Art. 94. ESCALERAS
- Art. 95. CERRAMIENTOS Y VALLADOS
- Art. 96. CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES
- Art. 97. ANTEPECHOS
- Art. 98. AGUA
- Art. 99. ENERGÍA ELÉCTRICA
- Art. 100. CALEFACCIÓN, ACONDICIONAMIENTO DE AIRE, AGUA CALIENTE, GAS, TELÉFONO, ANTENAS DE TELEVISIÓN, ETC
- Art. 101. APARCAMIENTOS
- Art. 102. SERVIDUMBRES URBANAS
- Art. 103. DESTINO DE LOS SOLARES INEDIFICABLES

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

- Art. 104. NORMAS GENERALES
- Art. 105. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
- Art. 106. GARANTÍA DE LA CONSTRUCCIÓN
- Art. 107. CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO



CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE ESTÉTICA DEL SUELO RESIDENCIAL INTENSIVO

- Art. 108. NORMAS GENERALES
- Art. 109. DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS
- Art. 110. DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJAS
- Art. 111. MATERIALES DE FACHADAS Y MEDIANERAS
- Art. 112. CUBIERTAS Y BAJO CUBIERTAS
- Art. 113. BALCONES
- Art. 114. CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN
- Art. 115. CANALONES
- Art. 116. CARPINTERÍAS EXTERIORES
- Art. 117. INSTALACIONES DE LA EDIFICACIÓN
- Art. 118. COLOR DE LA EDIFICACIÓN
- Art. 119. CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES
- Art. 120. CONDICIONES EXCEPCIONALES PARA PROYECTOS Y OBRAS DE SINGULAR CALIDAD

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE ILUMINACIÓN GLOBAL DE LOS EDIFICIOS

- Art. 121. DEFINICIÓN
- Art. 122. ILUMINACIÓN GLOBAL DE EDIFICIOS

TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES

CAPÍTULO PRIMERO: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

- Art. 123. NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (**ZUR-NHT**)
 - 1. Introducción
 - 2. Definición
 - 3. Condiciones de las parcelas
 - 4. Condiciones de ocupación
 - 5. Condiciones de volumen
 - 6. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación
 - 7. Condiciones estéticas

CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO RESIDENCIAL

- Art. 124. RESIDENCIAL – ENSANCHE (**ZUR-RE1, ZND-RE1**)
 - 1. Introducción
 - 2. Definición
 - 3. Condiciones de las parcelas
 - 4. Condiciones de ocupación
 - 5. Condiciones de volumen
 - 6. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación



7. Condiciones estéticas
- Art. 125. RESIDENCIAL – UNIFAMILIAR (**ZUR-RE2, ZND-RE2**)
1. Introducción
 2. Definición
 3. Condiciones de las parcelas
 4. Condiciones de ocupación
 5. Condiciones de volumen
 6. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación
 7. Condiciones estéticas
- Art. 126. RESIDENCIAL – UNIFAMILIAR POBLE NOU - LLOMA PAGÁ (**ZUR-RE3, ZND-RE3**)
1. Introducción
 2. Definición
 3. Condiciones de las parcelas
 4. Condiciones de ocupación
 5. Condiciones de volumen
 6. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación
 7. Condiciones estéticas
- Art. 127. RESIDENCIAL – UNIFAMILIAR LLOMA MOLINA - CARBONERA (**ZUR-RE4, ZND-RE4**)
1. Introducción
 2. Definición
 3. Condiciones de las parcelas
 4. Condiciones de ocupación
 5. Condiciones de volumen
 6. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación
 7. Condiciones estéticas

CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO TERCIARIO

- Art. 128. TERCIARIO (**ZUR-TR**)
1. Introducción
 2. Definición
 3. Condiciones de las parcelas
 4. Condiciones de ocupación
 5. Condiciones de volumen
 6. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación
 7. Condiciones estéticas

CAPÍTULO TERCERO: SUELO INDUSTRIAL

- Art. 129. INDUSTRIAL (**ZUR-IN, ZND-IN**)
1. Introducción
 2. Definición
 3. Condiciones de las parcelas
 4. Condiciones de ocupación
 5. Condiciones de volumen



6. Condiciones del uso y destino del suelo y la edificación
7. Condiciones estéticas

TÍTULO CUARTO: FICHAS DE GESTIÓN

TÍTULO CUARTO: OTRAS DISPOSICIONES

