

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/10160 Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la homologación y Plan de Reforma Interior del Sector Cointra de Puçol. Expediente: 1361303.

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de València de fecha 14 de mayo de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 13 de agosto de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Medi Ambient,
Infraestructures i Territori

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

“En relación con la Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector Cointra (en adelante, la Homologación) de Puçol, remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Mediante decreto de la Concejala delegada de Ordenación del Territorio de 6 de marzo de 2019 se inició expediente con la documentación técnica de la Homologación y se ordenó someterla a consulta pública en el portal web, durante 20 días hábiles, de conformidad con el art. 49 bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), que fue realizada en fecha 14 de marzo de 2019 hasta el 15 de abril de 2019. Durante dicho trámite se presentó una sugerencia.

En fecha 20 de diciembre de 2019, el Pleno del Ayuntamiento de Puçol acordó aprobar el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Homologación, así como su remisión al órgano sustantivo para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial, conforme al art. 50 de la LOTUP. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de fecha 27 de mayo de 2021, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable (en adelante, el IATE), que fue publicado en el DOGV núm. 9732 de fecha 24 de noviembre de 2023.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31 de enero de 2022, acordó someter a información pública la Homologación. Se publicaron anuncios en el DOGV núm. 9289 de fecha 2 de marzo de 2022 y en el diario “Levante” de 12 de febrero de 2022. Durante dicha exposición pública se ha presentado e informado por el técnico redactor de la Homologación una alegación.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 22 de julio de 2024, aprobó provisionalmente la Homologación. En fecha 30 de julio de 2024 se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Homologación.

SEGUNDO. La documentación de la Homologación incluye memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, ficha de gestión, ficha de zona, planos de información y de ordenación. Asimismo, incluye estudio ambiental y territorial estratégico, estudio de integración paisajística, estudio acústico, informe de impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, informe de impacto de género, memoria de sostenibilidad económica e informe de viabilidad económica.

TERCERO. La Homologación tiene por objeto la calificación de un ámbito de suelo urbano industrial como suelo urbano residencial. Dicho ámbito estaba ocupado por la fábrica Cointra, que fue construida en 1953 y demolida en el año 2013. La dimensión del ámbito, en relación con el municipio, su situación estratégica en el casco urbano, su colindancia con las vías y estación de ferrocarril de la localidad, así como el decaimiento de la actividad industrial en esta zona céntrica de Puçol, justifican que por el órgano promotor se plantee la recalificación de la zona a uso residencial.

El ámbito de la actuación tiene una superficie de 32.645,65 m²s y limita al sur por la calle Mossén Vicent Valero, al oeste con avenida Font de Mora, al norte con el barranco encauzado Vallet y al este con el trazado de las vías del ferrocarril València-Castellón. Se adscribe al sector una parcela dotacional, ya urbanizada, situada en el Sector 3 “Els Santigons”.

Según el PGOU de Puçol vigente, el suelo de la mayor parte del ámbito está clasificado como suelo urbano de uso industrial, el resto es suelo dotacional viario y suelo de equipamiento de red primaria ferroviaria. En relación con la parcela educativa adscrita al sector, el planeamiento





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

vigente califica la parcela como equipamiento de red primaria incluida en el desarrollo del Sector 3 "Els Santigons", de manera que se concreta su calificación para ese uso como PQE-DOC.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente se han obtenido los informes de las siguientes administraciones sectoriales:

- 26/04/2022: informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente, en materia acústica, que indica que las medidas correctoras propuestas en el estudio acústico son de obligado cumplimiento. Se observa que el art. 2.2.3 de las normas urbanísticas incluye dichas medidas.
- 23/09/2022: informe favorable del Servicio de Planificación de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad.
- 19/10/2022: informe favorable de la EPSAR, con condiciones de ejecución que se han incluido en la ficha de gestión para el desarrollo del sector.
- 04/11/2022: informe favorable del Servicio de Gestión Territorial, indicando que la actuación es compatible con el PAT de Ordenación y Dinamización de la Huerta.
- 07/11/2022: informe favorable del Servicio de Gestión Territorial, indicando que la actuación es compatible con el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell (PATIVEL).
- 15/11/2022: informe favorable de la Dirección General de Calidad y Educación Ambiental en materia de residuos.
- 29/11/2022: informe de favorable de ADIF, con las siguientes consideraciones:
 - En relación con la zona de dominio público:
 - *Se solicita que se incluyan en el área de reparto los 1.617 m² calificados como PCF-1, en virtud de su condición de bien de dominio público adquirido de forma onerosa.*
 - En relación con la zona de protección:
 - *La ordenación propuesta califica como Red Primaria de Comunicaciones PCF-1, la zona de dominio público del ferrocarril y como Red Primaria de Comunicaciones PCF-2 la zona de protección del ferrocarril.*
Si bien la zona de dominio público no admite otra calificación urbanística, la naturaleza de la zona de protección del ferrocarril no requiere una calificación urbanística especial. Esta zona es susceptible de ser utilizada para cualquier actividad, siempre y cuando sea compatible con la seguridad del tráfico ferroviario y se cuente con la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, según se establece en el artículo 16.2 de la Ley 28/2015, del Sector Ferroviario. Concluyendo, no es necesario que la zona de protección del ferrocarril sea calificada como Red Primaria.

Con posterioridad a este informe, se ha presentado nueva documentación en la cual se ha redelimitado el ámbito de actuación con el objeto de no incluir el ámbito de dominio público de esta infraestructura. No obstante, en la fase de gestión del sector se tendrá en cuenta, en su caso, la titularidad de los terrenos propiedad de esta entidad. Asimismo, se ha calificado como red viaria y zona verde de la red secundaria el ámbito afectado por la zona de protección del ferrocarril.

- 27/01/2023: informe favorable del Servicio de Gestión Territorial en materia de compatibilidad con el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell (PATRICOVA).





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

- 19/09/2024: informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual en materia de comunicaciones electrónicas.
- 27/09/2024: informe favorable de la Dirección General del Sector Ferroviario (Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana), condicionado al cumplimiento de las consideraciones realizadas por ADIF.
- 19/12/2024: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 10/02/2025: informe favorable condicionado del Servicio de Movilidad de la Dirección General de Transportes y Logística.
- 07/03/2025: informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda.
- 15/04/2025: informe de la Dirección General de Infraestructuras Educativas favorable condicionado a que se cumplan las siguientes cuestiones:
 - *Dadas las afecciones existentes en la parcela propuesta (vías ferrocarril, zona inundable), estas deberán justificarse por medio del estudio de viabilidad correspondiente para que se cumple adecuadamente con el perfil escolar previsto y según la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se aprueba los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana.*
 - *Desde el punto de vista de impacto acústico se deberá comprobar y si fuera necesario, se deberán recoger las medidas necesarias en dicha parcela para garantizar que se cumplan los límites máximos permitidos para el uso docente. Dichas medidas correrán a cargo del presupuesto municipal.*
 - *El Centro transformación, que se indica se accede desde la acera de la calle Buero Vallejo, se deberá garantizar mediante un apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medio en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas.*
- 29/01/2025: informe del Servicio Territorial de Cultura de Valencia, de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, que solicita justificación patrimonial sobre la ordenación y las alturas propuestas en el ámbito del PRI, por su condición de límite con el Núcleo Histórico Tradicional BRL, evitando que afecten negativamente a la silueta paisajística del citado NHT-BRL. Asimismo, se indica que, vista la afección a un bien que está incluido en el inventario sectorial de etnología, procede la emisión de informe de la disciplina correspondiente.

En fecha 05/03/2025, tras la presentación de documentación subsanada por parte del Ayuntamiento, se solicita nuevo informe al Servicio Territorial de Cultura de Valencia, que se emite en sentido favorable según se indica más adelante.
- 30/04/2025: informe favorable condicionado del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial en materia infraestructura verde.
 - *En materia de **infraestructura verde**, se deberá sustituir la denominación "OP.01 Infraestructura verde urbana" del cuarto plano incluido en el documento de subsanación de planos aportado en abril de 2025, por la de "I.04 Afecciones", así como sustituir en la normativa del PRI las referencias al plano que define la ordenación pormenorizada del sector, siendo este el plano de ordenación "OP.02 Ordenación pormenorizada".*
 - *En materia de **paisaje**, se deberá completar el EIP con la justificación de la ejecución y los resultados del plan de participación pública realizado, incorporando estos resultados en la valoración de unidades de paisaje y recursos paisajísticos (apartado 4.4 del EIP y fichas descriptivas de unidades de paisaje y recursos paisajísticos), y, en caso de ser necesario a raíz de estos resultados, revisar la valoración de la integración paisajística realizada y las medidas de integración paisajística establecidas.*





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

En fecha 09/05/2025, tras la presentación de documentación subsanada por parte del Ayuntamiento, se solicita nuevo informe al Servicio de Paisaje, que se emite en sentido favorable según se indica más adelante.

- 05/05/2025: informe favorable del Servicio de Planificación Territorial en materia del Decreto 1/2011, de 13 de enero, que aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, del Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, que aprueba Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Decreto 219/2018, de 30 de noviembre, del Consell, que aprueba el Pla de Acció Territorial de Ordenación y Dinamización de la Huerta de València.
- 05/05/2025: informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- 12/05/2025: informe favorable del Servicio de Paisaje.

QUINTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de fecha 27 de mayo de 2021, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, determinando la continuidad de la tramitación siempre que se cumplan los siguientes condicionantes:

1) Antes de la aprobación definitiva, se deberá elaborar un Estudio Acústico y ser informado por la Dirección Territorial de esta Conselleria, adoptándose las medidas correctoras que se deriven de él. Se deberá modificar la ordenación pormenorizada en los lugares donde no se cumplan los valores de calidad legalmente establecidos (anexo II de la Ley 7/2002).

2) En la Memoria Justificativa de la propuesta deberán incluirse los siguientes apartados:

- 2.1) ETCV: Justificación del cumplimiento de los criterios de ocupación racional del suelo establecidos en la Directriz 78.*
- 2.2) Cumplimiento del art.14 bis del Reglamento de dominio Público Hidráulico.*
- 2.3) Disponibilidad de recurso hídrico.*
- 2.4) Capacidad del sistema de saneamiento.*

3) Será necesario elaborar un Estudio de Integración Paisajística que será informado por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje previamente a la aprobación definitiva.

4) Se deberán atender las determinaciones señaladas en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de 10 de mayo de 2021.

5) En la ordenación se deberán incorporar las reservas de suelo dotacional educativo público para ajustarse a lo señalado en el Decreto 104/2014 de 4 de julio del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas. Junto a la documentación deberá incorporarse un Anexo Educativo tal como señala dicha norma. La localización de dicha parcela deberá tener en cuenta los límites de contaminación acústica establecidos en el Anexo II de la Ley 7/2002 de Protección Contra la Contaminación Acústica (Nivel sonoro dB(A) de 45 durante el día y de 35 durante la noche) y el posible riesgo de inundación generado por el barranco El Vallet, así como el resto de condicionantes establecidos en dicho Decreto 104/2014.

6) Se deberán atender las determinaciones que se indican en el informe del Servicio de Movilidad de 19 de mayo de 2020 y el del Servicio Territorial de Urbanismo de 10 de mayo de 2021.

7) Previamente a la aprobación definitiva se deberá obtener pronunciamiento de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural.

8) Se deberá añadir un indicador para el control del ruido sobre las viviendas. Si se desea su comprobación puede ser cuatrienal.

9) Cuando se realicen movimientos de tierras en las obras de urbanización o de edificación será necesario adoptar las debidas precauciones por si surgieran residuos, a fin de darles un adecuado tratamiento.





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

10) Se recuerda que la estimación poblacional se realiza a razón de 2,5 habitantes por vivienda y no de 2,1 tal como se ha realizado. (art.22.1 LOTUP)

11) Según se indica en el informe del Servicio de Planificación, "en el plano número 17 se ha detectado una errata en la leyenda. Las distancias definidas en la leyenda respecto a las afecciones por carreteras de la comunidad se deben corresponder con las definidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana.

SEXTO. Puçol dispone de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 28 de junio de 1995 y publicado en el B.O.P. de fecha 25 de octubre de 1995.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), dado que la exposición pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. En virtud del apartado 5 de la DT 4ª del TRLOTUP, el desarrollo del plan de reforma interior requiere la homologación del sector correspondiente. Asimismo, la Homologación afecta a los apartados a, b, c, d, e, f, g y h del art. 21.1 del TRLOTUP, es decir, afecta a la ordenación estructural. Por tanto, la aprobación definitiva de la Homologación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la Homologación de ordenación propuesta.

TERCERO. El Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) fue emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021 y publicado en el DOGV núm. 9732 de fecha 24 de noviembre de 2023. Por tanto, se encuentra en vigor, conforme a lo establecido en el art. 53.7 del TRLOTUP. En relación con el cumplimiento de sus condicionantes, cabe destacar:

1) Respecto a las condiciones en materia acústica del ámbito, se ha elaborado un Estudio Acústico, que ha sido informado favorablemente por el Servicio Territorial de Medio Ambiente. Asimismo, el art. 2.2.3 de las normas urbanísticas de la Homologación incluye las medidas correctoras indicadas en el citado informe.

2) En relación con los apartados que se deben incluir en la Memoria Justificativa:

2.1) ETCV: Justificación del cumplimiento de los criterios de ocupación racional del suelo establecidos en la Directriz 78. Se ha incluido en la documentación aportada justificación sobre dicho aspecto. Se ha emitido informe favorable por el Servicio de Planificación Territorial de fecha 5 de mayo de 2025.





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

2.2) Se justifica el cumplimiento del art.14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, según se indica en el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

2.3) Se justifica la disponibilidad de recursos hídricos, según se indica en el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

2.4) Se analiza la capacidad del sistema de saneamiento y se incluyen en la ficha de gestión los condicionantes de la EPSAR para la conexión con la EDAR de la Pobra de Farnals.

3) y 4) Se ha elaborado un Estudio de Integración Paisajística que finalmente ha sido informado favorablemente por el Servicio de Paisaje en fecha 12 de mayo de 2025. Los errores materiales relativos a la infraestructura verde que se indicaban en el último informe del Servicio de Planificación Territorial han sido corregidos en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Puçol en fecha 9 de mayo de 2025.

5) En relación con las reservas de suelo dotacional educativo público, se ha planteado el cumplimiento del Decreto 104/2014, de 4 de julio del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas mediante la calificación como PQE-DOC de una parcela dotacional ya obtenida y ejecutada, situada en el Sector 3 "Els Santigons". Asimismo, se ha incluido en la memoria justificativa un anexo sobre la reserva de equipamiento docente que justifica el cumplimiento de dicho Decreto. Por parte de la Dirección General de Infraestructuras Educativas se ha emitido informe favorable condicionado a que se justifique la viabilidad del perfil escolar previsto, a la vista de que la parcela tiene afección del ferrocarril y de inundabilidad. En este sentido, el anexo justifica lo siguiente:

Desde el Servicio de Planificación Educativa se determinó que para absorber la demanda prevista sería necesario un CEIP de 1 línea completa (3I+6P) y, por tanto, el PRI deberá clasificar como equipamiento dotacional educativo (S-QE) una parcela de, al menos, 4.500 m², que deberá cumplir todos los requisitos del art. 10 del Decreto 104/2014.

(...)

De esta manera se prevé la reserva sobre una parcela de equipamiento de la Red Primaria de Dotaciones así ordenada en este Sector 3 residencial urbanizado en 2004. Según el artículo 6.4.D de la Normativa del Plan Parcial del Sector 3 se permiten en esta parcela los usos educativo escolar, social y cultural, religioso, administrativo, sanitario y asistencial, deportivo y recreativo y cementerio.

Cuenta con una superficie total de 5.310 m², por tanto, superior a los 4.500 m² solicitados. Es colindante con las vías de la línea del ferrocarril Valencia-Barcelona, por lo que queda sujeta a las limitaciones a la propiedad establecidas en la Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario. Por ello, el Ayuntamiento de Puçol solicitó el 20 de mayo de 2024 al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) un informe sobre la situación de la línea límite de edificación respecto a esta parcela. Este ente respondió mediante escrito que tuvo entrada en el Registro del Ayuntamiento de Puçol el día 31 de mayo de 2024 y que se adjunta a la presente adenda. De acuerdo a esta situación, de los 5.130 m² de su superficie total, 3.336 m² pueden acoger construcciones de acuerdo a la afección de las vías del ferrocarril, lo que se resume gráficamente en el siguiente esquema:

En relación con la posible inundabilidad de la parcela, justifica el anexo lo siguiente:

Respecto a la peligrosidad de inundación, la cartografía del PATRICOVA no contempla ni peligrosidad ni riesgo de inundación. No así la del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) que sí contempla su coincidencia parcial con una zona inundable con probabilidad baja o excepcional y, en su extremo norte, una reducida afección con zona inundable con probabilidad media u ocasional, incluso en un área aún más reducida con probabilidad frecuente. En todo caso, los calados previstos de estas zonas de mayor riesgo no alcanzan el





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

metro de altura y sus efectos pueden ser fácilmente solucionados aplicando las previsiones del Anexo I de la Normativa del PATRICOVA, pues se trata de suelo urbano, o, sencillamente, dejando fuera este extremo norte de la parcela fuera de la reserva docente, pues la superficie disponible es superior en casi 800 m² a la necesaria.

Sobre el impacto acústico, se deberán recoger las medidas necesarias en dicha parcela para garantizar que se cumplan los límites máximos permitidos para el uso docente, las cuales irán a cargo del presupuesto municipal. Y, sobre el centro de transformación, al que se accede desde la acera de la calle Buero Vallejo, indica el anexo que se podrán corregir sus posibles efectos mediante un apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas.

De la valoración conjunta de los informes emitidos respecto a la parcela educativa y de las justificaciones que se incluyen en la Homologación, se concluyen las consideraciones siguientes. Se trata de una parcela de suelo urbano, puesto que está incluido en un ámbito de suelo urbanizable que se ha urbanizado completamente. El uso educativo escolar de la parcela está permitido en el planeamiento vigente. Respecto a la afectación de peligrosidad de inundación, al tratarse de un suelo urbano, se aplica el art. 20 de la Normativa del PATRICOVA. Este artículo establece que son los Ayuntamientos los que verifican la incidencia de la peligrosidad de inundación y establecen las condiciones de adecuación de las futuras edificaciones; por tanto, con las justificaciones aportadas por el Ayuntamiento de Puçol se considera cumplida la normativa en materia de riesgo de inundación aplicable a los suelos urbanos. Por lo que respecta a las afectaciones acústicas, y puesto que el uso educativo escolar ya está admitido en el planeamiento vigente, en los instrumentos de desarrollo para la ejecución del Sector Cointra deberá incluirse un nuevo estudio acústico, como se indica en el informe en materia de contaminación acústica, que justifique que se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos para el uso docente. En la documentación presentada en fecha 9 de mayo de 2025, se incluyen en la ficha de gestión del Sector Cointra todas las condiciones indicadas.

6) Se han atendido las determinaciones que se han indicado por parte del Servicio de Movilidad, el cual ha informado favorablemente la actuación en fecha 10 de febrero de 2025.

7) Sobre el pronunciamiento de la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, se ha obtenido informe favorable.

8) Se ha incluido como indicador de calidad ambiental el control del ruido sobre las viviendas.

9) Se ha incluido en la ficha de gestión que, cuando se realicen movimientos de tierras en las obras de urbanización o de edificación, será necesario adoptar las debidas precauciones por si surgieran residuos, a fin de darles un adecuado tratamiento.

10) Se realiza un cálculo del número de habitantes por vivienda para estimar la población prevista en el nuevo ámbito, a partir de los datos municipales de número de habitantes y vivienda, tal y como indica el art. 22.1 del TRLOTUP. Se concluye una estimación de 2,12 habitantes por vivienda.

11) Sobre el condicionante resultado del informe del Servicio de Planificación sobre una deficiencia en el plano núm. 17, ha sido subsanado, puesto que se ha obtenido informe favorable del citado servicio en fecha 23 de septiembre de 2022.

A la vista de lo analizado anteriormente, se han cumplido todos los condicionantes del IATE.

CUARTO. En relación con el cumplimiento de las indicaciones del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de mayo de 2021, se aporta informe de





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

perspectiva de género, informe de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica; se ha justificado la ratio de 2,12 hab/viv conforme al art. 22.1 del TRLOTUP; se observa que las secciones viarias propuestas superan la sección mínima establecida para el uso global y la intensidad prevista, conforme al subapartado 2.5 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP; se ha establecido el criterio de delimitación de áreas de reparto y del establecimiento del aprovechamiento tipo y se ha justificado el cumplimiento de lo establecido en el art. 33.1.b) del TRLOTUP con la reserva del 15% de la edificabilidad residencial para viviendas sometidas a algún tipo de protección en la ficha de gestión.

Sobre el cumplimiento del art. 67.3 y subapartado 8.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, teniendo en cuenta que el ámbito de la Homologación modifica el uso global del ámbito, se ha tomado como área homogénea de referencia un ámbito que incluye manzanas colindantes y otras al otro de la vía del ferrocarril. De este modo, el cálculo del EDG en dicha área es de 0,2327 m²s/m²t, el cual es inferior al EDG de la actuación, es decir, 0,7564 m²s/m²t. De tal manera que esta última supera ratio entre dotaciones públicas y aprovechamientos privados respecto del área homogénea delimitada, mejorando el estándar de calidad urbana.

Por tanto, la Homologación supone un incremento del EDG respecto del planeamiento vigente, mejorando el estándar global de dotaciones del ámbito.

En relación con el cumplimiento del estándar global de zonas verdes de la red primaria, se observa que, conforme al subapartado 8.3 del apartado III del Anexo IV, el incremento de edificabilidad residencial de 29.800 m²t supone aumentar, aproximadamente, 634 habitantes en el municipio. El PGOU vigente establece una superficie de sistemas generales de zonas verdes de 177.534 m²s. Teniendo en cuenta que el horizonte de población del PGOU es de 31.875 habitantes, tras la aprobación de la Homologación, este será de 32.509 habitantes. Por tanto, el ratio obtenido de 5,46 m²s/hab cumple con el mínimo establecido en el art. 24.1.c) del TRLOTUP.

Asimismo, en relación con el cumplimiento del art. 24.7 del TRLOTUP, se justifica que el planeamiento vigente del municipio dispone 230.048 m² de zonas verdes del sistema local que, sumados a los 177.534 m²s de sistema general y la superficie de 5.170 m² de zona verde del sector, supone 407.582 m²s de zonas verdes en el municipio. Esto da lugar a un ratio de 12,70 m²s de zonas verdes por habitante, es decir, superior al mínimo de 10 m²/hab establecido en el art. 24.7 del TRLOTUP.

Los elementos de red primaria que afectan a las condiciones de desarrollo del sector son la vía de ferrocarril València-Castelló y el barranco encauzado Vallet. El primero de ellos supone que, dado que la delimitación del sector se realiza desde la valla física existente junto a las vías, la zona de dominio público ferroviario queda fuera del ámbito del sector. No obstante, se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario para la zona de protección y de límite de edificación definidas en el correspondiente plano de afecciones. En segundo lugar, se califica correctamente como espacio libre de red primaria P-EL-1 la zona de servidumbre de 5 metros, según RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, del barranco Vallet.

Por otra parte, y aunque no forma parte de la delimitación del sector, se ha propuesto la calificación como PQE-DOC de una parcela dotacional ya obtenida y urbanizada, situada en el Sector 3 "Els Santigons", con el objeto de cumplir las exigencias en materia educativa. Por ello, la Homologación recoge este uso en los planos correspondientes, así como su adscripción como elemento de red primaria en la ficha de gestión.





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

QUINTO. En cuanto a la valoración global, la Homologación apuesta por el modelo de ciudad compacta, sin necesidad de ocupar nuevos suelos para atender las demandas futuras de zonas residenciales y terciarias, como uso complementario al residencial. Además, la actuación permite suplementar los escasos equipamientos existentes en esta zona central del casco urbano, lo que ayuda a tratar de revertir la tendencia de abandono del centro histórico de Puçol iniciada hace un par de décadas. En ese sentido, el sector Cointra supone, no solo la renovación de su ámbito estricto, sino que tiene efectos positivos en la regeneración del municipio, tratando de absorber la demanda de suelo residencial y, a su vez, revitalizar el casco antiguo de Puçol en consonancia con el Plan de Revitalización Integral del centro antiguo de Puçol.

Por tanto, la Homologación plantea la ordenación de la parcela de la antigua factoría Cointra con una visión más amplia que su ámbito estricto para conseguir la regeneración urbana de su entorno. Para ello, incluye nuevos espacios públicos y privados más adecuados a las necesidades actuales, con integración en el suelo urbano existente colindante, mediante la implantación del uso residencial junto a los suelos dotacionales necesarios y usos terciarios complementarios y compatibles. Todo ello justifica el interés general de la actuación.

Las condiciones indicadas en el informe de la Dirección General de Infraestructuras Educativas de 15 de abril de 2025 han sido analizadas en el anexo de reservas educativas presentado por el Ayuntamiento de Puçol, se han valorado en el apartado 5 del fundamento jurídico tercero del presente documento y se han incluido las condiciones en la ficha de gestión. En todo caso, se hace constar expresamente que deberán cumplirse las citadas condiciones en el desarrollo de la Homologación y el PRI.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con los arts. 44.3.c) y 61.1.d) del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 14 de mayo de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Homologación y Plan de Reforma Interior del Sector Cointra de Puçol.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno."

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:





PUÇOL. Homologación y PRI sector Cointra

Expte. 1361303-MD

El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 9732 del día 24 de noviembre de 2023. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

[Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana](#)

El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Homologación y Plan de Reforma Interior Sector Cointra de Puçol ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46205-0080.





FIRMADO POR

La Arquitecta Municipal
María Jesús Camacho Jiménez
09/05/2025



Ajuntament
de Puçol

NIF: P4620700G

Diligencia para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por la
Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
de fecha 14 de mayo de 2025.
Carlos Aubán Nogues
Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
Consejería de Medi Ambient,
Infraestructures i Territori

Ordenación y Gestión del Territorio

Expediente 763041E

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR "ANTIGUA FACTORÍA DE COINTRA" DE PUÇOL

NORMATIVA

DOCUMENTO FINAL

MAYO 2025

PROMOTOR



Ajuntament
de Puçol

Plaça Sant Joan de Ribera, 15,
46530 Puçol

EQUIPO REDACTOR

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



C/ En Sanç, nº 3 – Pta. 1
46001 València.



Unión Europea
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ARD4 UHUY PCPD PWXF

PRI y Homologación COINTRA. Normativa. - SEFYCU 6251140

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://puçol.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 27





FIRMADO POR

La Arquitecta Municipal
Maria Jesús Camacho Jiménez
09/05/2025



Ajuntament
de Puçol

NIF: P4620700G

Ordenación y Gestión del Territorio

Expediente 763041E



Ajuntament
de Puçol

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA
NORMATIVA

DOCUMENTO FINAL

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA
PROPUESTA FINAL

NORMATIVA

ÍNDICE GENERAL

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES..... 1

Art. 1.1. Ámbito de aplicación y delimitación..... 1

Art. 1.2. Documentación..... 1

Art. 1.3. Vigencia del Plan..... 1

Art. 1.4. Precisión de límites..... 1

Art. 1.5. Vigencia subsidiaria del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol...2

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL..... 2

Art. 2.1. Delimitación y definición del sector Cointra..... 2

Art. 2.2. Zona de ordenación estructural..... 2

Art. 2.3. Red Primaria..... 2

Art. 2.4. Perímetros de afección y protección..... 3





FIRMADO POR

La Arquitecta Municipal
Maria Jesús Camacho Jiménez
09/05/2025



Ajuntament
de Puçol

NIF: P4620700G

Ordenación y Gestión del Territorio

Expediente 763041E



Ajuntament
de Puçol

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA
NORMATIVA

DOCUMENTO FINAL

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1. Ámbito de aplicación y delimitación

El ámbito de aplicación se corresponde con el Sector Cointra, cuya delimitación viene recogida en los planos de ordenación de la Homologación del sector.

Art. 1.2. Documentación

1. El alcance normativo de la Homologación del Sector Cointra es el comprendido en los documentos que seguidamente se cita y que, a dicho efecto, lo integran:

- Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la ordenación estructural del sector.
- Los Planos de Ordenación, en los que se expresa gráficamente las determinaciones sustantivas de la Homologación.
- La Ficha de gestión del sector Cointra.

2. En caso de discrepancia entre documentos se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

3. En caso de discrepancia entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Art. 1.3. Vigencia del Plan

1. El presente documento tendrá vigencia indefinida, en aplicación del art. 71 del TRLOTUP, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido que se realicen con sujeción a la legislación vigente.

2. El plan entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

Art. 1.4. Precisión de límites

1. Las delimitaciones contenidas en el presente Plan podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se mantendrán sensiblemente las determinaciones gráficas.

Página 1



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ARD4 UHUY PCPD PWXF

PRI y Homologación COINTRA. Normativa. - SEFYCU 6251140

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://puçol.sede.dival.es/>

Pág. 3 de 27





FIRMADO POR

La Arquitecta Municipal
Maria Jesús Camacho Jiménez
09/05/2025



Ajuntament
de Puçol

NIF: P4620700G

Ordenación y Gestión del Territorio

Expediente 763041E



Ajuntament
de Puçol

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA
NORMATIVA

DOCUMENTO FINAL

- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 5 por ciento respecto a lo establecido respecto al Plan de Reforma Interior.
- c) No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie destinada a dotaciones.
- e) No se incrementará el aprovechamiento.

Art. 1.5. Vigencia subsidiaria del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol

Para todo lo no regulado en el presente documento será de aplicación lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Puçol.

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Art. 1.6. Delimitación y definición del sector Cointra

1. El sector Cointra incluye los terrenos indicados en el plano OE.01 Delimitación del sector Cointra.
2. Las características y parámetros urbanísticos del sector Cointra vienen recogidos en su Ficha de gestión que tiene carácter normativo.

Art. 1.7. Zona de ordenación estructural

El sector Cointra queda incluido en la zona de ordenanza ENSANCHE del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol, que se designa como zona de ordenación estructural urbanizada, de uso residencial y alta densidad ZUR-RE/A.

Art. 1.8. Red Primaria

1. Los siguientes elementos incluidos en el sector se consideran pertenecientes a la Red Primaria.
 - Red Primaria de Zonas verdes y espacios libres:
 - PEL-1 Espacio libre de Red Primaria, franja de terrenos coincidente con la zona de servidumbre del barranco Vallet.

La Red Primaria del Plan General queda, por tanto, formada por los siguientes elementos:

- a) Red no municipal.
 - By-Pass (autopista Valencia-Barcelona).
 - Autopista A-7 (acceso norte a Valencia).
 - Línea férrea y estación.
 - Enlace con By-Pass.
 - Colectores de las aguas residuales a depuradora comarcal.
 - Cauces públicos (barrancos).

Página 2



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ARD4 UHUY PCPD PWXF

PRI y Homologación COINTRA. Normativa. - SEFYCU 6251140

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://puçol.sede.dival.es/>

Pág. 4 de 27





FIRMADO POR

La Arquitecta Municipal
Maria Jesús Camacho Jiménez
09/05/2025



Ajuntament
de Puçol

NIF: P4620700G

Ordenación y Gestión del Territorio

Expediente 763041E



Ajuntament
de Puçol

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA
NORMATIVA

DOCUMENTO FINAL

- Tubería gas a alta presión (ENAGAS).
- Camí de Lliria.
- Residencia de la 3ª edad.
- Centro de salud, S.V.S.
- Centro de ESO.

b) Red municipal.

B.1. Sistema viario.

- Camí la Mar.
- Ronda de circunvalación Sur.
- Ronda de circunvalación Oeste.
- Avda. Alfinach.
- Camí Molí de Vent.
- Calle Caminàs-Avda. Alfinach.
- Travesía V-3007.
- Ronda de circunvalación Norte.
- C/ San Juan-c/ La Plana.
- Acceso polígonos industriales, sectores 4 y Campo Anibal.
- Acceso vial al Sector 5.

B.2. Infraestructuras.

- Colectores generales de aguas residuales.
- Red general de abastecimiento de aguas.
- Pozos y depósitos (La Barraca, Pla de Pavia y La Costera).
- Desvío acequia de Moncada (previsión).

B.3. Sistema de espacios libres.

- Zona Verde La Costera.
- Parque lineal barranco.
- Plaza Pais Valencià y Passeig Constitució.
- Parque Ramón y Cajal.
- Zona verde Playa.
- **PEL-1. Zona de servidumbre del barranco del Vallet.**

B.4. Dotaciones culturales, deportivas, etc.

- Ayuntamiento.
- Centros escolares: Jaume 1º; Luis Vives; Virgen al Pie de la Cruz; Bisbe Hervás.
- Casa de la Cultura.
- Polideportivo municipal.
- Nuevo campo de fútbol.

Página 3



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ARD4 UHUY PCPD PWXF

PRI y Homologación COINTRA. Normativa. - SEFYCU 6251140

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://puçol.sede.dival.es/>

Pág. 5 de 27





FIRMADO POR

La Arquitecta Municipal
María Jesús Camacho Jiménez
09/05/2025



Ajuntament
de Puçol

NIF: P4620700G

Ordenación y Gestión del Territorio

Expediente 763041E



Ajuntament
de Puçol

HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA
NORMATIVA

DOCUMENTO FINAL

- Cementerio.
- Equipamiento en la Costera.
- Equipamiento adscrito a los Sectores S.2 y S.3.
- Jardín Botánico.
- **Reserva escolar en Santigons, PQE-DOC.**

2. El régimen urbanístico de sus terrenos es el establecido para cada uno de ellos, según su calificación, por las Normas Urbanísticas del PGOU de Puçol.

3. Los elementos de Red Primaria antes indicados quedan sujetos a las afecciones que se detallan en el artículo 2.4 de estas normas.

Art. 1.9. Perímetros de afección y protección

1. El sector Cointra queda sujeto a las afecciones reflejadas en el plano I.04 Afecciones de la presente Homologación.

2. En los terrenos afectados por las limitaciones a la propiedad derivadas del ferrocarril Valencia – Castelló se estará a lo indicado en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

3. En los terrenos afectados por las limitaciones a la propiedad derivadas del barranc del Vallet se estará a lo indicado en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

GRUPO DAYHE
DEVELOPMENT & INVESTMENT



En Puçol, mayo de 2025.

Por el equipo redactor:

Alejandro Navarro Maeztu, Arquitecto

Por los Servicios Técnicos Municipales,

María Jesús Camacho Jiménez, Arquitecta.

Página 4



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA ARD4 UHUY PCPD PWXF

PRI y Homologación COINTRA. Normativa. - SEFYCU 6251140

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://puçol.sede.dival.es/>

Pág. 6 de 27

