

CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE LA PROPUESTA DE RECALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO SITUADO EN EL ÁMBITO DE LA ANTIGUA FACTORÍA DE COINTRA MEDIANTE UN PLAN DE REFORMA INTERIOR.

Las instalaciones de Cointra Godesia ocupaban una única parcela de 25.169 m² delimitada por las calles Vicent Valero y Felipe Sebastiá, la avenida Font de Mora y el límite del Suelo No Urbanizable por el barranco del Vallet y albergaba una edificación de 24.737 m². La edificación industrial fue demolida en el año 2013 dejando una enorme superficie vacante en el centro del municipio.

La fábrica de electrodomésticos y otro material industrial de Cointra Godesia se instaló en Puçol en los años 50 en una zona situada al noroeste del casco urbano, en una zona exterior al núcleo urbano, en una zona vacante al lado de la antigua vía del ferrocarril. Con el crecimiento natural de la población, esta factoría pasó a ocupar una zona central del municipio, rodeada por edificación residencial y por las vías del ferrocarril.

En la actualidad, como se ha mencionado, la edificación fue demolida por lo que ha quedado una superficie total de 29.336 m² que incluye además de la parcela de Cointra, los terrenos adyacentes a las vías del ferrocarril y la calle Felip Sebastiá, que debe ser ordenado con el viario y los usos más adecuados para el entorno.

El artículo 49 bis de la Ley 5/2014, de 25 de julio, del Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, modificada por le Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, establece que *“antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas”*

A) PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR CON LA ORDENACIÓN	<p>La ordenación urbana que se plantee debe dar respuesta a las necesidades de los vecinos tanto de la zona como del municipio.</p> <p>La ordenación de una zona de esas dimensiones conlleva el trazado de nuevas vías de comunicación de tráfico y peatonales, zonas verdes y zonas destinadas a equipamientos. Su posición o su destino condicionará el diseño urbano que se pretende para la zona.</p> <p>Asimismo, la regulación de usos, determinará la mayor o menor superficie que se deberá destinar a usos comunitarios.</p> <p>La ordenación debe tener en cuenta la conexión con el viario de las zonas colindantes y la posible integración con el núcleo situado al otro lado de las vías del</p>
------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>ferrocarril previendo que en un futuro esta infraestructura pueda tener otra configuración.</p> <p>El ámbito de la zona a ordenar se señala en el plano Anexo a este informe.</p>
B) NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN	<p>La formación de un vacío urbano en una zona central del municipio es una oportunidad única para empezar a diseñar el Puçol del futuro con criterios de sostenibilidad y transparencia, dando la oportunidad a todos los ciudadanos para que expresen cómo quieren que sea su municipio en un futuro así como para que manifiesten cuáles son sus necesidades y las carencias actuales de la población.</p>
C) OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	<p>La figura de planeamiento a realizar en un Plan de Reforma Interior. Establecerá la ordenación de la trama urbana, identificando las parcelas edificables y las dotacionales; se señalarán los aprovechamientos urbanísticos, los usos y edificables de cada parcelas así como los parámetros de ocupación y alturas máximas correspondientes.</p> <p>Su regulación se encuentra en el artículo 40 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana modificada por la Ley 1/2019.</p> <p>La determinaciones del Plan así como las superficies mínimas destinadas a suelos dotacionales, zonas verde y red viaria, serán las señaladas en la legislación.</p>
D) LAS POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULADORAS Y NO REGULADORAS	<p>La zona industrial de Cointra no está adscrita a ninguna de las zonas de ordenanzas del Plan general vigente por lo que, si no se modifica el Plan, se debe considerar que la edificabilidad de la zona es la misma que la que tenía la edificación industrial y que el uso sigue siendo industrial.</p> <p>Cualquier modificación que se pretenda de estas determinaciones, uso y edificabilidad, pasa por la elaboración de un documento de planeamiento que ordene la zona y determine los usos, por lo tanto no cabe la posibilidad de no establecer una nueva regulación.</p>