



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

# HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR COINTRA

MEMORIA



PROMUEVE:



Ajuntament  
de **Puçol**

**VERSIÓN PRELIMINAR**

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:



Alejandro Navarro Maeztu.

Arquitecto colegiada nº 5.164.

OCTUBRE 2021



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

**2110\_VP H+PRI Cointra\_01-Memoria**

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

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 3FPZ RUF4 7EF4



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

## EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del presente documento de Homologación y Plan de Reforma Interior del sector Cointra en Puçol (Valencia) el siguiente equipo técnico redactor:



### DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro Maeztu Arquitecto.



### EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

- Andrea Gilabert Sanchis Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Luis Gallego Suárez Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.
- José Bedmar del Peral Ingeniero Técnico de Obras Públicas.
- Álvaro Yécora Bujanda Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- María Arenas Huerta Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Luis Negro Viñes Ingeniero Agrónomo.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Vicent Monzó Beltran Ingeniero Técnico en Topografía.
- José Ramón Ortiz González Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

## CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento constituye la versión preliminar del documento elaborada para su sometimiento a información pública y consultas. Se basa en el Borrador del Plan de octubre de 2019, introduciendo las modificaciones derivadas del Informe Ambiental y Territorial Estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental en mayo de 2021.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



# HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR COINTRA VERSIÓN PRELIMINAR

## MEMORIA

### ÍNDICE GENERAL

<b>MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b> CONSIDERACIONES PREVIAS .....	<b>2</b>
<b>2</b> ANTECEDENTES .....	<b>3</b>
1.1 ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DEL PLAN .....	4
2.1 INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA.....	4
2.2 INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO .....	5
<b>3</b> OBJETO DEL DOCUMENTO .....	<b>7</b>
<b>4</b> DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO .....	<b>7</b>
4.1 SITUACIÓN DE LA PROPUESTA .....	7
4.2 USOS DEL SUELO .....	8
4.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	11
4.4 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL EMPLAZAMIENTO .....	12
<b>5</b> CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO .....	<b>14</b>
5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO .....	14
5.1.1 Situación Geográfica .....	14
5.1.2 Topografía.....	14
5.1.3 Geología .....	15
5.1.4 HIDROLOGÍA E Hidrogeología .....	15
5.1.5 Flora y Fauna.....	16
5.1.6 Climatología.....	17
5.2 APROVECHAMIENTOS NATURALES .....	19
<b>6</b> CONTEXTO URBANO .....	<b>20</b>
6.1 ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES .....	20
6.1.1 Equipamientos Educativos .....	20
6.1.2 Equipamientos deportivos y sanitarios .....	21
6.1.3 Zonas verdes y espacios libres .....	22
6.2 APTITUD URBANA DE LOS TERRENOS .....	23
6.3 VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS E HISTÓRICOS-ARTÍSTICOS.....	23
<b>7</b> CONDICIONES INSTITUCIONALES .....	<b>24</b>
7.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL .....	24
7.2 PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	26
7.3 OBRAS E INVERSIONES PÚBLICAS .....	28
7.4 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	29
7.5 AFECCIONES DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS .....	31
<b>8</b> INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA .....	<b>31</b>



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



8.1	ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE LA POBLACIÓN .....	31
<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>		<b>34</b>
<b>9</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA PROPUESTA .</b>	<b>35</b>
9.1	IDONEIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN TODO EL ÁMBITO .....	35
9.2	OPORTUNIDAD DE NUEVOS SUELOS TERCARIOS .....	36
<b>10</b>	<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA.....</b>	<b>37</b>
10.1	INFRAESTRUCTURA VERDE .....	38
10.2	RED PRIMARIA .....	39
10.3	DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL .....	39
10.4	DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN .....	39
10.5	DEFINICIÓN DEL SECTOR COINTRA.....	41
10.5.1	Condiciones de desarrollo del sector .....	43
10.5.2	Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo .....	43
10.5.3	Política pública de suelo y vivienda.....	43
<b>11</b>	<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR COINTRA.....</b>	<b>43</b>
11.1	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	44
11.2	CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA .....	44
11.2.1	Condicionantes fundamentales de la ordenación .....	44
11.2.2	Diferenciación de ambientes .....	45
11.2.3	Criterios de ordenación.....	47
11.2.4	Criterios de implantación de las dotaciones .....	48
11.2.5	Tipologías edificatorias .....	49
11.3	PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	49
11.3.1	Descripción general de la ordenación pormenorizada .....	49
11.3.2	Infraestructura Verde urbana.....	51
11.3.3	Red secundaria de dotaciones públicas.....	52
11.3.4	Delimitación de subzonas.....	52
11.3.5	Regulación de usos e índices de edificabilidad neta.....	52
11.3.6	Área de reparto y aprovechamiento tipo .....	53
11.3.7	Parámetros reguladores de la parcelación.....	53
11.3.8	Unidad de ejecución .....	54
11.3.9	Magnitudes de la versión preliminar de la ordenación .....	54
11.4	JUSTIFICACIONES DE CONTENIDO URBANÍSTICO .....	55
11.5	JUSTIFICACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL .....	58
<b>12</b>	<b>MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO (PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL) .....</b>	<b>62</b>
12.1	OBJETIVOS GENERALES MEDIDAS DE SEGUIMIENTO.....	63
12.2	INDICADORES SELECCIONADOS.....	63
12.3	ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES .....	65
12.4	EL INFORME DE SEGUIMIENTO .....	66
12.5	ESTRUCTURA DE SEGUIMIENTO.....	67



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



Ajuntament  
de **Puçol**

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR COINTRA  
VERSIÓN PRELIMINAR

MEMORIA



FIRMADO POR

JOSE LUJS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

*MEMORIA INFORMATIVA*

Página 1



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 3FPZ RUF4 7EF4

2110\_VP H+PRI Cointra\_01-Memoria

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

Pág. 5 de 71



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
No de entrada 13505 / 2021**1 CONSIDERACIONES PREVIAS**

El presente instrumento de planeamiento nace de la voluntad del Ayuntamiento de Puçol de integrar en la trama urbana de su núcleo residencial principal los terrenos, ahora vacantes y en desuso, antes ocupados por la factoría Cointra en suelo urbano industrial. Con este fin primero, se procedió a la contratación de un equipo redactor con el encargo de elaborar y tramitar un Plan de Reforma Interior con capacidad de modificar la ordenación estructural, además de establecer la propia ordenación pormenorizada interior del ámbito. Concretamente, el objeto del contrato era *“la prestación de servicios para la redacción del Plan de Reforma Interior Modificativo del Plan General en el ámbito de la factoría de Cointra consistente en la recalificación de un sector de Suelo Urbano de industrial a residencial, así como la redacción de los documentos necesarios para llevar a cabo dicho plan de acuerdo con la LOTUP”*.

Sin embargo, el artículo 67.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), establece que los planes de reforma interior, con carácter general, no pueden modificar determinaciones del plan general estructural. Para solucionar este obstáculo y hallar la vía correcta de alcanzar el objetivo primero de transformación de la antigua manzana industrial en área urbana residencial, la legislación vigente parece mostrar varias alternativas.

En primer lugar, el propio artículo 67.2 LOTUP, respecto a estas modificaciones de ordenación estructural derivadas de instrumentos de ordenación pormenorizada, contempla que *“de forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala”*. Como condicionante a esta vía, se indica que esta modificación deberá ser objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE), bien por procedimiento ordinario o simplificado y, en todo caso, atenerse y adecuarse a los condicionantes que este proceso imponga. Asegurar que el cambio de uso dominante, junto a otras consecuencias que modificarían la ordenación estructural, supone una modificación puntual equivalente a ajustar las determinaciones estructurales a un análisis detallado del territorio a mayor escala puede ser discutible. A primera vista, el alcance de la modificación parece traspasar este reducido límite.

Como segunda alternativa, la Disposición Transitoria cuarta de la LOTUP abre en su punto 5 una vía para ajustar la ordenación estructural a las nuevas determinaciones planteadas por el instrumento de desarrollo, al condicionar su aprobación a la homologación del sector propuesto, esto es, a la adaptación de la ordenación estructural del ámbito a la LOTUP. Literalmente, el punto 5 indica:

*5. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes antes del 20 de agosto de 2014, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar*



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



*dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.*

Queda también clara la posibilidad de simultanear la aprobación, y la tramitación, de ambos instrumentos: la Homologación estructural del sector y el Plan de Reforma Interior que establezca la ordenación pormenorizada del mismo. Y debe entenderse también que esta tramitación, por tratarse de instrumentos de planeamiento, está sujeta al proceso de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Por tanto, se cumplirían así los condicionantes de la primera alternativa planteada, la del artículo 67.2 LOTUP, sin entrar a considerar si el alcance de las modificaciones estructurales asociadas al sector propuesto responde al mencionado análisis territorial detallado.

Una tercera vía para acometer la transformación del suelo urbano industrial en residencial consistiría en incluir todas las modificaciones necesarias en una única propuesta de modificación del planeamiento general vigente, que afectaría tanto a su parte estructural como a la pormenorizada y que también sería objeto de EATE. En este caso se podría prescindir de la figura del sector como ámbito de un instrumento de planeamiento diferido, ordenando el ámbito directamente con alcance pormenorizado, bastando con la delimitación de una o varias Unidades de Ejecución como ámbitos de gestión y, en principio, de urbanización.

Para elegir la alternativa más adecuada se debe atender al contrato suscrito por el Ayuntamiento de Puçol que dice que por parte del consistorio *“se plantea la redacción de un Plan de Reforma Interior al amparo de lo preceptuado en el artículo 40 LOTUP por tratarse de un suelo urbano y su DT2ª.4, por tratarse de una modificación de las determinaciones estructurales del Plan General. Por ello, se hace necesario también la redacción de un documento de homologación del sector que se delimita”*. Asimismo, en cuanto a la descripción del ámbito y otros parámetros a considerar, la documentación del contrato considera que *“los parámetros urbanísticos serán los que resulten de aplicación del artículo 36.2 y Anexo IV LOTUP”*.

Es decir, el Ayuntamiento de Puçol, en calidad de Órgano Promotor de plan, muestra una clara voluntad de delimitar y ordenar un nuevo sector de planeamiento diferido en suelo urbano, sujeto a las condiciones que esta figura implica. Por tanto, la vía para la transformación urbana de suelo industrial en residencial que mejor se ajusta a la voluntad municipal es la elaboración y tramitación de un Plan de Reforma Interior acompañado de la Homologación del sector Cointra que éste ordena.

## 2 ANTECEDENTES

Sentadas las bases de la vía de tramitación elegida, hasta alcanzar la fase actual de la versión preliminar de la Homologación y Plan de Reforma Interior del sector Cointra, se han ido completando los siguientes pasos.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



## 1.1 ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCIÓN DEL PLAN

Mediante decreto de la concejalía de Territorio de fecha 6 de marzo de 2019, por el Ayuntamiento de Puçol se sometió a consulta previa a través del portal web municipal documento resumen de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativa, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 51 LOTUP.

Durante dicha fase se presentó una única sugerencia, informada en fecha 31/05/2019 por los servicios técnicos municipales (STM), A grandes rasgos, la sugerencia proponía la implantación en el nuevo sector de tipologías residenciales de edificación abierta en altura insertada en espacios libres privados, y la respuesta por el contrario defendía mantener la tipología urbana residencial en manzana compacta, actualmente dominante en el núcleo urbano de Puçol.

Se adjunta a esta memoria como Anexo 1. Resultado de la consulta previa, el informe municipal de respuesta razonada a la sugerencia

## 2.1 INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Cumplida la fase previa mencionada, se procedió a la redacción de la documentación necesaria para iniciar la EATE de la propuesta, según lo indicado en el artículo 52 LOTUP, consistente el Borrador de la propuesta de planeamiento y el Documento Inicial Estratégico (DIE). En dicha documentación se solicitaba justificadamente que este proceso de evaluación se realizase por el procedimiento simplificado, según indica el artículo 46.3 LOTUP, ajustando el contenido de la documentación a lo indicado en el artículo 52.2 para este caso.

Con la documentación lista, la Alcaldía de Puçol emitió el 20 de diciembre de 2019 la solicitud de inicio del proceso de EATE, que fue enviada al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia en su calidad de Órgano sustantivo (Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia CTU) donde consta su entrada el 9 de enero de 2020. Visto por este Órgano que la documentación presentada se ajustaba a lo exigido para este trámite, se determina que, para la propuesta de plan, el órgano sustantivo es efectivamente la CTU y el Órgano ambiental es la Comisión de Evaluación Ambiental (CEA), ambos dependientes de la administración autonómica. Por ello, se remite la documentación a la CEA el 9 de marzo de 2020 que abre su expediente 037/2020/EAE y comienza el 7 de abril de 2020 a solicitar los informes de consulta a los organismos que considera oportunos para este caso. Estos informes solicitados y sus respectivas respuestas recabadas se resumen en la tabla contenida en el informe final emitido por el Órgano ambiental que se muestra a continuación.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

Consulta	Informe	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA
07/04/20	10/05/21	SubDG de Ordenación del Territorio y Paisaje. Serv. Infraestructura Verde y Paisaje.
07/04/20	30/04/21	SubDG de Ordenación del Territorio y Paisaje. S. Ordenación del Territorio (PATRICOVA)
07/04/20	22/04/20	SubDG de Ordenación del Territorio y Paisaje. (ETCV, PAT Huerta)
07/04/20	19/05/20	SubDG Movilidad (movilidad)
	08/09/20	SubDG Movilidad (planificación)
07/04/20	09/04/20	Dirección Territorial Agricultura de Valencia (Acústica)
07/04/20	12/02/21	Servicio Infraestructuras Educativas
07/04/20	05/06/20	Confederación Hidrográfica del Júcar
07/04/20	14/04/20	ADIF
	10/05/21	Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

## 2.2 INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO

Estudiados estos informes recibidos, la CEA, como Órgano ambiental, acordó en su sesión de 27 de mayo de 2021 *“EMITIR INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVO DEL PLAN GENERAL EN EL ÁMBITO DE LA ANTIGUA FACTORÍA DE COINTRA, DE PUÇOL, POR CONSIDERAR QUE NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE, con el cumplimiento de las determinaciones que se incluyen en el citado informe.”*

Este informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) pone fin a la fase de EATE de la propuesta, pero establece una serie de condiciones a cumplir en la documentación que formalice éste para su tramitación posterior. Estos condicionantes son:

*Antes de la aprobación definitiva, se deberá elaborar un Estudio Acústico y ser informado por la Dirección Territorial de esta Consellería, 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).*

*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.*

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





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



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

*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.*

*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.*

*Previamente a la aprobación definitiva se deberá obtener pronunciamiento de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural.*

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

*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.*

*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).*

*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".*

Partiendo del Borrador de plan presentado se elabora en la fase actual la VERSIÓN PRELIMINAR DE LA HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR COINTRA, en la que se consideran estos condicionantes y se justifica su cumplimiento y aplicación. El fin de este documento es su sometimiento a información pública con el fin de abrir el proceso de participación pública mediante la presentación de alegaciones, así como la solicitud de nuevos informes a los organismos indicados el IATE para obtener su confirmación de que sus condicionantes han sido incorporados a la propuesta de plan.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



### 3 OBJETO DEL DOCUMENTO

La Homologación y del Plan de Reforma Interior del sector Cointra tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito que ocupaba la antigua factoría Cointra en el municipio de Puçol (Valencia), así como la actualización de las determinaciones de carácter estructural en el ámbito del sector incluidas las modificaciones necesarias para la viabilidad urbanística de la propuesta, todo ello con el fin último de la transformación urbana del emplazamiento antes destinado a un uso industrial a su uso dominante residencial, en consonancia con su entorno y la realidad social del municipio. El tamaño del ámbito en relación con el municipio, su situación estratégica dentro del casco urbano, su colindancia con las vías y estación de ferrocarril de la localidad y, por último, el decaimiento e inadecuación de la actividad industrial de esta zona céntrica de Puçol hacen que, por el Órgano promotor, Ayuntamiento de Puçol, se plantee su recalificación a uso residencial.

### 4 DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

#### 4.1 SITUACIÓN DE LA PROPUESTA

El ámbito objeto de la presente propuesta de planeamiento comprende el nuevo sector que delimita, denominado sector Cointra. Está situado en el casco urbano consolidado de Puçol, en la zona central de su núcleo urbano principal junto a la vía del ferrocarril a su paso por la localidad y al oeste de la misma, y según el reciente levantamiento topográfico realizado tiene una superficie total de 34.263 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente trapezoidal, aunque irregular, según se observa en los planos anexos.

Queda físicamente delimitado por los siguientes viales y elementos topográficos:

- Al Norte: Barranco El Vallet junto con zona de suelo no urbanizable y estación de ferrocarril.
- Al Sur: Carrer Mossén Vicent Valero, junto con la avenida Valencia en el extremo sureste.
- Al Este: Carrer Felip Sebastià y las vías ff.cc.
- Al Oeste: Avenida Font de Mora.

Tanto el carrer Mossén Vicent Valero como el carrer Felip Sebastià en su límite sur con la avenida Valencia, se incluyen íntegramente en el ámbito de actuación por criterios de conexión e integración, garantizando una mayor interrelación e integración del ámbito Cointra con el entorno urbano donde se incardina.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



A la izquierda, situación y delimitación del ámbito de actuación dentro del casco urbano de Puçol. A la derecha, vista aérea general del ámbito y su entorno inmediato.

La topografía del ámbito es predominantemente llana, debido fundamentalmente a la ocupación de la antigua fábrica. El mayor desnivel existente se da al oeste en su límite con la avenida Font de Mora, que se debe fundamentalmente a la antigua presencia de la vía del ferrocarril que atravesaba el municipio por dicha zona, la vía Xurra. Esta ruta sigue el trazado de los últimos kilómetros que realizaba el ferrocarril que llegaba desde Aragón a Valencia, cruzando la huerta valenciana por su zona noreste.

#### 4.2 USOS DEL SUELO

Físicamente y estrictamente interior al sector, la mayor parte de sus terrenos, coincidentes con la manzana que alojaba la factoría Cointra, se tratan de un solar vacío y vallado. Su superficie aún presenta áreas cubiertas por las soleras en ruinas de las naves ahora demolidas, quedando el resto cubierto por tierra y otros restos de construcciones.



Usos del suelo y límite del sector sobre ortoimagen.

Rodeando esta pieza central, los terrenos están urbanizados como viales con diverso grado de calidad en sus acabados, que en el caso de la calle Felip Sebastiá resulta bastante deficiente, quedando poco más que un bordillo de encintado. Por último, la franja inmediata a la vía férrea





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

comienza en su parte más al sur como una superficie asfaltada destinada a aparcamiento hasta la pequeña nave existente. Desde ésta hacia el norte, la franja se va estrechando y, sobre un acabado inicial de tierra y gravas apisonadas, va ganado en descuido hasta solo alojar vegetación espontánea de nulo valor. Los antiguos usos industriales y/o anexos al ferrocarril han decaído en la actualidad, dejando la bolsa de suelo urbano consolidado en la zona central del municipio sin uso alguno.

La totalidad de las parcelas colindantes al ámbito de actuación se corresponden actualmente con suelo consolidado, clasificado como urbano en los límites oeste, sur y este, y como no urbanizable en el caso del límite norte, donde se localiza en primer término el barranc Vallet y, tras este cauce público, el equipamiento de la red primaria correspondiente a la estación de ferrocarril de Puçol.



Ortofoto del municipio de Puçol año 1.983 (Fuente: Institut Cartogràfic Valencià).

El ámbito analizado está rodeado por manzanas residenciales en la zona sur y en la zona oeste. Por su parte, al norte se localiza, además de los citados barranc de Vallet y estación de ff.cc. de Puçol, el Polígono Industrial Norte de la localidad, con diversas naves en uso separadas del resto de la población por el propio barranc de Vallet, con acceso principal desde el norte por la antigua N-340.

En cuanto a los establecimientos comerciales presentes en el entorno inmediato, en la colindante calle Font de Mora se encuentra el supermercado "Mercadona", mientras que en la Av. Molí de Vent se encuentra el supermercado "Consum". Ambos establecimientos se configuran actualmente como 2 focos notables de atracción para la localidad, en particular, en lo referente a desplazamientos.

Por otra parte, el acceso viario a la actuación se puede realizar desde los siguientes puntos:

- En su margen oeste, desde la Av. Mancomunitat Horta Nord, atravesando la Av. Valencia hasta llegar a la Av. Font de Mora adyacente al ámbito en su límite oeste.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



- En su zona sur se accede a través de la C/ Vicent Valero a la que se llega a través de la Av. Font de Mora.
- En su zona este se accede a través de la C/Felip Sebastià (paralelo a la vía del ferrocarril) mediante el paso inferior peatonal que conecta con la Av. Valencia.
- En su zona norte, se accede a través de la intersección entre la Av. Collidors y la C/ Felip Sebastià colindante a la Estación de ferrocarril



Intersección Av. Collidors con C/Felip Sebastià (Fuente: Google Earth).

En cuanto a las infraestructuras presentes en la zona, dado que se trata de un ámbito totalmente rodeado de zonas urbanas consolidadas se localizan en el entorno de la actuación redes de saneamiento y drenaje, telecomunicaciones, electricidad, agua y gas, todas ellas para servicio de las zonas urbanas colindantes y, en su momento, del propio ámbito Cointra. Todas estas infraestructuras se grafían en el correspondiente plano anexo al presente documento, realizado a partir de la cartografía facilitada por las propias compañías y las redes de saneamiento y agua potable descritas en el vigente PGOU, complementado con el levantamiento topográfico realizado.

La presencia de la estación de ferrocarril y la cercanía del ámbito a la vía férrea genera, asimismo, la aparición de diversos elementos que, por su propia presencia influirán en la ordenación, tales como la citada estación en la zona norte, así como las distancias de protección y afección establecidas por la normativa ferroviaria.



Presencia del ferrocarril colindando con la actuación.





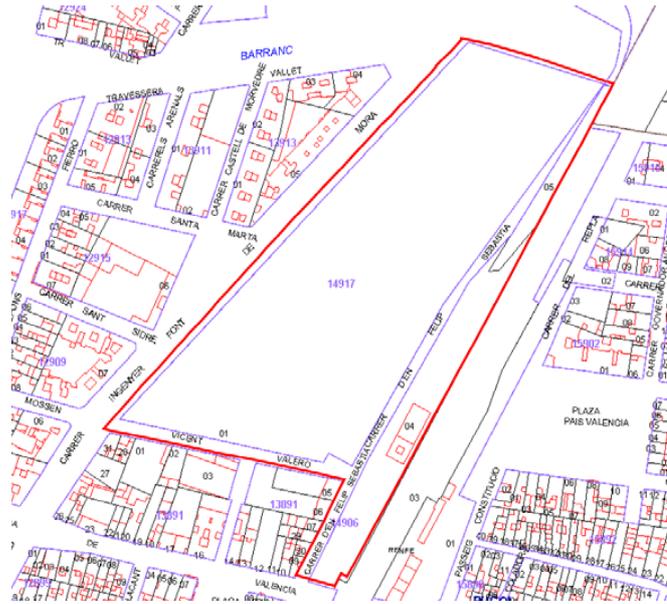
SELO  
Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



### 4.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según información obtenida de la Sede Electrónica del Catastro, el nuevo sector Cointra delimitado incluye terrenos de cuatro parcelas recogidas en el catastro, mientras los viales quedan en terrenos donde esta entidad no reconoce ningún bien.

La transcripción de los límites propuestos para el sector sobre la cartografía de referencia muestra algunas diferencias en el límite colindante con las vías férreas, aunque su interpretación es sencilla considerando el claro borde generado por el vallado de esta infraestructura.



Límite del sector sobre parcelario catastral.

Según esta relación entre límites gráficos, las parcelas catastrales afectadas son las siguientes,

	Referencia Catastral	Superficie gráfica catastro (m <sup>2</sup> )	Superficie afectada (m <sup>2</sup> )
1	1491701YJ3819S0001JT	25.168	25.168
2	1490604YJ3819S0001ST	4.175	4.175
3	1490605YJ3819S0001ZT	827	827
4	1490606YJ3819S0001UT	1.073	9

Las parcelas quedan incluidas totalmente en el sector, salvo la última de ellas, situada en la esquina noreste del ámbito, que apenas coincide en una pequeña porción. El resto de la superficie, la no reconocida como bienes inmuebles, es la parte destinada a red viaria pública.

Se trata en todos los casos de bienes de naturaleza urbana, en su mayoría sin edificar, salvo la segunda de ellas donde se ubica una pequeña construcción de 358 m<sup>2</sup> datada en 1940 de uso industrial.



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



#### 4.4 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL EMPLAZAMIENTO

El núcleo del ámbito de la propuesta es la huella de las antiguas instalaciones de Cointra Godesia, que ocupaban una única parcela industrial de 25.169 m<sup>2</sup>, delimitada por los elementos antes descritos que configuran los límites del nuevo sector. Esta parcela albergaba una edificación de 24.737 m<sup>2</sup> que fue demolida en el año 2013, dejando la superficie vacante que a día de hoy queda enclavada en el centro del municipio.

La fábrica de Cointra fue fundada en 1953 por D. Ildefonso Fierro Ordóñez (1882-1961), iniciando su andadura a finales de dicho año. Ocupaba esta zona situada originalmente al noroeste del casco urbano y exterior a su núcleo principal, en un espacio vacante al este de la antigua vía del ferrocarril. Con el crecimiento de la población durante la segunda mitad del siglo XX su ubicación queda situada en una zona central del municipio, rodeada por edificación residencial y por las vías del ferrocarril, que fueron posteriormente trasladadas a su ubicación actual, liberando el espacio que anteriormente ocupaban por la actual calle Ingeniero Rafael Font de Mora.



A la izquierda, imagen aérea de Cointra y su entorno en el año 1.956. A la derecha, imagen aérea actual (Fuente: Visor del Institut Cartogràfic Valencià).

Como efecto sobre la población de la implantación de la industria, a partir de 1958 se comienzan a erigir los primeros bloques residenciales destinados a los obreros emigrantes desplazados desde toda España a Puçol. Previamente, esta afluencia se había ido absorbiendo en las viviendas disponibles en el casco urbano del municipio o, en otros casos, se habían edificado puntualmente casas bajas unifamiliares situadas en la vertiente Oeste del Barranco y de la antigua carretera N-340, origen del que sería posteriormente el Barrio “dels Hostalets”. Ante este déficit de oferta residencial, fue la propia empresa Cointra la que se encargó de promover bloques de viviendas para responder a las necesidades que se estaban produciendo.

Cointra se instala en Puçol, entre otras razones, por el inmejorable punto estratégico que disponía la población en cuanto a sus comunicaciones, atravesada por las dos líneas férreas que cruzaban en la época la población de Norte a Sur, la proximidad de la citada carretera N-340 que unía Valencia y



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

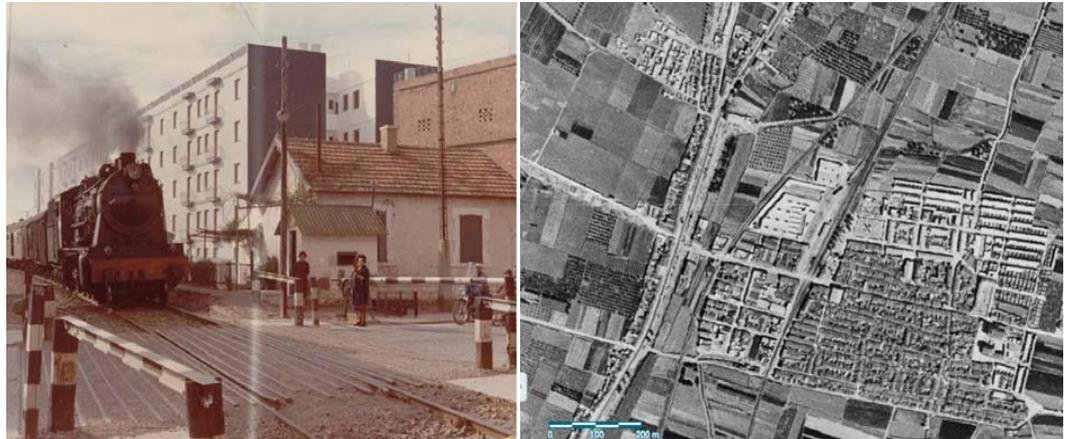


FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



Barcelona, así como la cercanía de los puertos de Valencia y Sagunto, éste último con sus importantes siderúrgicas.



Izquierda: Antigua vía Xurra que atravesaba el municipio de Norte a Sur. Fuente: [https://www.facebook.com/groups/photos/ "Puçol se mira"](https://www.facebook.com/groups/photos/Puçol%20se%20mira). Derecha: Ortofoto del municipio en el año 1.956 (Fuente: Comparador de cartografía Institut Cartogràfic Valencià).

En el año 1959 se asocia con la alemana Godesia, formando Cointra-Godesia, e inicia la fabricación de calentadores a gas. En 1965 se asocia con la italiana Zanussi, cambiando su producción a frigoríficos y lavadoras. Por último, ya en el año 2006 la empresa es absorbida por la italiana Ferroli, que se dedica a la producción de calentadores y calderas a gas. No obstante, después de casi 60 años de existencia esta empresa decide cerrar la factoría de Puçol a finales de 2012 para trasladar toda la producción a Burgos, con lo que se da fin a la historia del emblema de un pueblo como había sido la fábrica de Cointra.



Imágenes de la demolición de la factoría Cointra.

En 2013, año siguiente al cierre de las instalaciones, se inician los trabajos de demolición y desmantelamiento de la factoría. Como consecuencia de ello se genera una nueva realidad urbana a partir de una gran extensión de superficie de suelo vacante y sin ningún uso que, tras 60 años de crecimiento del municipio, ha quedado ubicado en un punto estratégico de Puçol, generando un alto impacto urbano negativo sobre la realidad territorial de la localidad. Es por ello que, en enero de





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



2014, por el consistorio municipal se procedió a la suspensión de licencias en el área de la parcela para proceder al estudio de las posibles soluciones de ordenación urbana.

## 5 CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO

### 5.1 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

#### 5.1.1 SITUACIÓN GEOGRÁFICA

El ámbito de actuación se sitúa en la zona noreste de la provincia de Valencia, en la comarca de L'Horta Nord, dentro del casco urbano central de la localidad de Puçol, que cuenta con una población total cercana a los 20.000 habitantes y una superficie de unos 18 km<sup>2</sup>. Su ubicación está aproximadamente en las coordenadas 39°37'00"N 0°18'04"O y cuenta con una altitud de 10 m.s.n.m. El término municipal de Puçol tiene acceso al mar y el clima de la localidad es mediterráneo.



Situación geográfica del municipio y localización del ámbito de actuación Cointra.

A esta localidad se accede desde Valencia, por carretera, tomando la autovía V-21. Al núcleo urbano se accede desde la circunvalación de Valencia A-7 por la salida de Rafelbunyol-Puçol, tomando la carretera CV-306 (antigua carretera N-340) en sentido Barcelona. Además, se puede acceder también desde Sagunt por la autopista o bien por la actual CV-320. También cuenta con estación de ferrocarril de Cercanías Valencia.

Situado en el límite norte de la comarca y en contacto con la del Camp de Morvedre, su término municipal limite al este con el mar Mediterráneo, al oeste y norte con el término municipal de Sagunt, y al sur con el de El Puig de Santa María.

#### 5.1.2 TOPOGRAFÍA

El relieve del término municipal de Puçol es muy variado, con una zona litoral sensiblemente llana y un interior con mayores alturas relativas. El desnivel predominante se da en sentido oeste-este. Las mayores alturas se dan en su zona oeste con el Paraje Natural La Costera, hasta alcanzar el nivel del mar en el límite este del término municipal.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

### 5.1.3 GEOLOGÍA

A un nivel amplio, la Comunitat Valenciana participa de tres grandes cordilleras: Costero Catalana, Ibérica y Bética. Éstas imponen unas características estructurales en las áreas que ocupan. La zona de estudio se encuentra incluida en el Área Estructural Ibérica, la más extensa de la Comunitat Valenciana, que ocupa todo el oeste de la provincia de Castellón y el centro y oeste de la de Valencia. A su vez, esta área se divide en dos zonas:

- Sistema Ibérico Nororiental (Rama Aragonesa). En la que se encuentra Puçol.
- Sistema Ibérico Suroccidental.

Seguindo las directrices de Sanchis Moll y col. (1.989), se pueden desglosar aún más estas áreas en Unidades Geológicas, observando que el ámbito de estudio se encuentra situado principalmente en lo que geológicamente se ha denominado Unidad de las Llanuras Costeras, Sistema "Aluvial-coluval", Unidad "Abanico deltaico de Sagunt".

En rasgos generales, los terrenos del municipio de Puçol pertenecen a los últimos niveles terciarios y al Cuaternario. Se trata pues, en general, de materiales recientes, sueltos, fácilmente excavables, constituidos básicamente por limos y arenas marinas, gravas, cantos, limos y arcillas fluvio-coluviales y materiales miocénicos (arcillas y limos). El nivel freático se encuentra relativamente somero.

### 5.1.4 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

En cuanto a la red hidrográfica, en el término municipal destaca el recorrido de la Real Acequia de Moncada, primera de las acequias de la huerta valenciana y que nace en la parte norte del río Turia, en término de Paterna, hasta llegar a Puçol tras recorrer más de 32 km. Riega en Valencia las zonas de Godella, Rocafort, Benifaraig, Moncada, Alfara del Patriarca, Vinalesa, Cases de Bàrcena, Massarrojos, Mahuella, Rafalell y Vistabella, entre otras.

Por otra parte, aparte de dicha acequia de riego el municipio carece de recorridos de ríos, sin embargo, su ámbito territorial está atravesado por una serie de barrancos, como son el barranc de Pasqual, el barranc del Arenal y el de la Marina. A nivel municipal, los barrancos que intervienen como afección son el Barranc del Puig y el Barranc del Espartal-Vado-Vallet.

- El primer cauce discurre por la zona sur del municipio, configurándose como el límite físico con el término municipal de El Puig, así como por la zona de Monasterios y Alfinach.
- El Barranc Vallet está clasificado en el Plan General de Puçol como un barranco de riesgo grave, en donde ya se estable una normativa que expone: *"Este barranco presenta dos puntos localizados que deben corregirse y del tramo final del mismo. El primer punto es frente al colegio de Alfinach, donde debe modificarse las rasantes de la carretera y del cauce, construyendo un pequeño dique, a fin de asegurar que toda el agua del barranco siga por el cauce principal y no tome por la carretera [...]. A partir de los tres puentes del ferrocarril y acceso a Cointra, el agua tenderá por sí sola a desbordar por la derecha sin que parezca*





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



*necesario tomar mayores medidas para ello. Habría pues, que reforzar el sistema de drenaje de esos campos, en especial los situados al Oeste de la vía férrea [...]’.*

En cuanto a aguas subterráneas, el término municipal de Puçol está situado en el Sistema de Acuífero N°56 Sierra de Espadán-Plana de Castelló-Plana de Sagunt. Este sistema ocupa una superficie de 3.250 km<sup>2</sup> de forma triangular, con vértice en las localidades de Landete, Puçol y Benicàssim, y presenta una topografía sumamente diversificada, que varía entre los abruptos relieves triásicos y jurásicos de la Sierra de Espadán y Sierra de Toro y la zona llana del litoral. El primero está constituido por niveles acuíferos pliocuaternarios de la llanura costera, que se extienden entre Benicàssim y Puçol, mientras que el segundo engloba el conjunto de unidades acuíferas ubicadas en los materiales mesozoicos del interior, individualizados en función de la existencia de estructuras con significación hidrogeológica.

#### 5.1.5 FLORA Y FAUNA

Puçol cuenta con especies protegidas en fauna y flora debido fundamentalmente a la ubicación de parte de la Marjal dels Moros en su término municipal, así como en menor medida por la presencia de las partes más meridionales de la Serra Calderona en la zona oeste del término municipal. La Marjal dels Moros se trata de un espacio protegido LIC (lugar de importancia comunitaria), ZEPA (Zona de especial protección para las aves) y ZEC (zona especial de conservación), que forma parte de la Red Natura 2000, un humedal de extraordinario valor en l’Horta Nord. Se trata de una de las zonas más importantes para las aves acuáticas en la provincia de Valencia y cuenta con poblaciones importantes de varias especies de aves, algunas en peligro de extinción, peces y también vegetación.

La alta fertilidad de los suelos, unido al trazado de la histórica Real Acequia de Moncada, ha facilitado la expansión de los cultivos agrícolas en la localidad, principalmente cultivos intensivos de regadío, donde también se pueden encontrar especies vegetales asociadas a estos ecosistemas, además de vegetación asociada a las acequias, como las *Arundo donax* (cañas) y los *Iris pseudacorus* (lirios).

También se encuentra vegetación ligada a la línea de playa (Partidas Baix Sèquia, Ullal Castelló, Fondo y Els Plans), manteniéndose la playa de la localidad a partir de diversas obras litorales y trasvases de arenas por la variación de la dinámica litoral introducida por el puerto de Sagunt. Por su parte, en la zona de montaña la degradación sufrida hace que la vegetación se encuentre dominada por matorrales, dominando el romero, el brezo y la aliaga, arbolados y pastizales vivaces.

En resumen, la vegetación es típicamente mediterránea predominando el matorral arbustivo (silíceo y carbonatado) debido a los incendios, aunque quedan masas arboladas de pino carrasco bien conservadas. También está presente la vegetación propia de los campos de cultivo de cítricos y la vegetación de marjal.

El aumento de la presión humana en este tipo de ambiente impone condiciones que no todas las especies animales silvestres son capaces de soportar. En este sentido, se ha producido la exclusión de determinadas especies, pero también la aparición de nuevas procedentes de zonas más





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

antropizadas. El balance global queda definido en último término por una comunidad faunística empobrecida, por una parte, pero enriquecida por la proximidad a la marjal. En el ambiente que aquí se trata se encuentran especies cuya plasticidad adaptativa les ha permitido acomodarse a la presencia del hombre, e incluso se aprovechan de las cosechas (antropofilia).

La fauna es típicamente mediterránea, pudiéndose clasificar en tres agrupaciones: la fauna de montaña (aves rapaces, mamíferos, etc.), la de zonas de cultivo (roedores, pequeñas aves, etc.) y la de zonas húmedas (aves acuáticas, peces, etc.).

#### 5.1.6 CLIMATOLOGÍA

La Comunitat Valenciana queda integrada, a nivel macroclimático, dentro de la región de clima mediterráneo. Se trata de un clima de tipo subtropical, de inviernos moderados y veranos algo calurosos, caracterizado por poseer un claro periodo seco durante el verano. En la zona del Mediterráneo Occidental este clima viene particularizado por tener unos veranos más frescos que los del Mediterráneo Central y Oriental y por su régimen pluviométrico, más abundante en general, con precipitaciones que no se centran en el invierno, sino que llegan a concentrarse en primavera y otoño. Además, en el clima del Mediterráneo Occidental sólo se produce una eficaz estabilidad atmosférica durante la época estival que, en ocasiones, puede llegar a verse interrumpida por algún mecanismo que produce lluvias (gotas frías, tormentas térmicas, borrascas del Golfo de Génova). A nivel local el municipio de Puçol pertenece a la llanura litoral lluviosa de la Comunitat Valenciana.

Para la obtención de los datos referidos a la climatología del ámbito de estudio, se ha recurrido a las series de datos obtenidos por la estación de la Agencia Estatal de Meteorología situada en la ciudad de Valencia. En efecto, debido a su proximidad con el municipio de Puçol, estos datos proporcionan los valores más representativos a nivel climático y permite establecer los indicadores básicos para la descripción de este factor del medio.

A continuación, se exponen los datos de las variables climáticas más significativas. Se hace especial énfasis, por su capacidad de caracterizar la climatología de una determinada región, en el análisis de los regímenes térmico y pluviométrico.

#### RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO

El régimen pluviométrico que presenta la zona muestra un valor medio de precipitación bajo (454 mm), aunque en años húmedos las precipitaciones pueden llegar a alcanzar los 800 mm. Se puede observar también como la precipitación anual se reparte en pocos días de lluvia (44), observándose dos máximos: uno absoluto durante el otoño, y uno relativo en primavera. El número de tormentas anuales no es muy elevado, siendo el valor para la serie de datos trabajados de 18 tormentas. En cuanto a granizadas anuales la cifra es de 0.2 y en cuanto a nevadas anuales el promedio es de 0.1. Las precipitaciones se producen habitualmente en forma de lluvia, por lo que la precipitación en forma de nieve no es significativa para el espacio climático analizado.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

VALENCIA				
Periodo: 1971-2000				
MES	R	DR	DN	DT
ENE	36	4	0	0
FEB	32	3	0	0
MAR	35	4	0	1
ABR	37	5	0	1
MAY	34	5	0	2
JUN	23	3	0	2
JUL	9	1	0	2
AGO	19	2	0	3
SEP	51	4	0	3
OCT	74	5	0	2
NOV	51	4	0	1
DIC	52	5	0	0
AÑO	<b>454</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>18</b>

LEYENDA	
R	Precipitación mensual/anual media (mm)
DR	Número medio mensual/anual de días de precipitación superior o igual a 1mm
DN	Número medio mensual/anual de días de nieve
DT	Número medio Mensual/anual de días de tormenta

Datos de régimen pluviométrico. Fuente: Agencia Estatal de Meteorología

### RÉGIMEN TERMOMÉTRICO

En cuanto al régimen termométrico se puede observar que el riesgo de heladas es muy bajo y estas se producirían sobre todo en enero y febrero, en situaciones de entrada de vientos polares. Estadísticamente el número de días libres de heladas es de 280. Las máximas estivales son motivadas por la influencia de vientos secos del oeste, además de por la gran insolación. La influencia de las brisas marinas ejerce un efecto amortiguador sobre las temperaturas extremas.

VALENCIA				
Periodo: 1971-2000 Altitud (m): 11 Latitud: 39 28 48 Longitud: 0 22 52				
MES	T	TM	Tm	DH
ENE	11,5	16,1	7	0
FEB	12,6	17,2	7,9	0
MAR	13,9	18,7	18,7	0
ABR	15,5	20,2	20,2	0
MAY	18,4	22,8	22,8	0
JUN	22,1	26,2	26,2	0
JUL	24,9	29,1	29,1	0
AGO	25,5	29,6	29,6	0
SEP	23,1	27,6	27,6	0
OCT	19,1	23,6	23,6	0
NOV	14,9	19,5	19,5	0
DIC	12,4	16,8	16,8	0
AÑO	<b>454</b>	<b>22,3</b>	<b>22,3</b>	<b>0</b>

LEYENDA	
T	Precipitación mensual/anual media (°C)
TM	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
Tm	Media mensual/anual de las temperaturas máximas diarias (°C)
DH	Número medio Mensual/anual de días de helada

Datos de régimen termométrico. Fuente: Agencia Estatal de Meteorología.





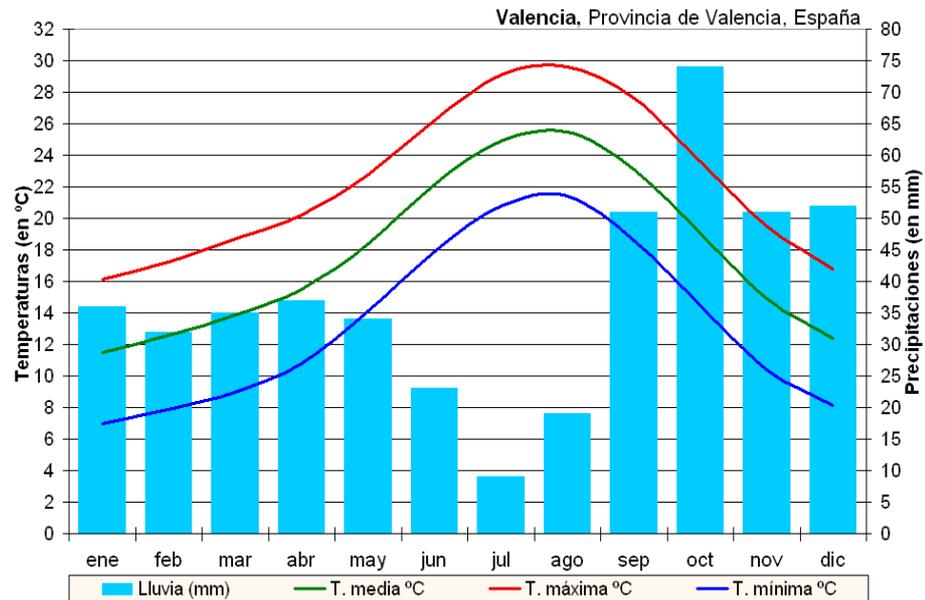
SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

A continuación, se muestra la relación entre las temperaturas y las precipitaciones de la zona mediante un diagrama de Gausson (Ombrotérmico):



### RÉGIMEN DE VIENTOS

En la zona se aprecia una clara alternancia estacional, con predominio de los vientos de componente W en otoño-invierno, debido a la circulación atmosférica general de latitudes medias. Estos vientos procedentes del Atlántico pierden la humedad al tener que atravesar toda la Península Ibérica, volviéndose más secos por el efecto Fohën al tener que descender el escalón de la meseta hacia la zona litoral. La máxima frecuencia de las componentes E se da en primavera y verano, ya que los vientos marinos se ven reforzados por las brisas. Las intensidades medias son, en general, débiles ya que no suelen sobrepasar los 15-20 km/h. Las máximas medias se dan en invierno, con cierto desplazamiento hacia la primavera.

En cuanto a la frecuencia de las direcciones predominantes son las calmas las que aparecen en mayor porcentaje, seguidas de los vientos del Oeste y del Este con un porcentaje muy similar (14,1 y 13,2 respectivamente).

En lo que se refiere a las velocidades medias en las direcciones predominantes, las mayores velocidades medias alcanzadas son las de vientos de dirección Oeste, con 26,2 km/h. El resto de direcciones predominantes presentan velocidades medias de alrededor de 16 km/h.

## 5.2 APROVECHAMIENTOS NATURALES

La condición actual del terreno objeto de estudio implica que su uso únicamente puede ser urbano, dada su reciente actividad industrial y su situación dentro de la localidad, no siendo susceptible





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

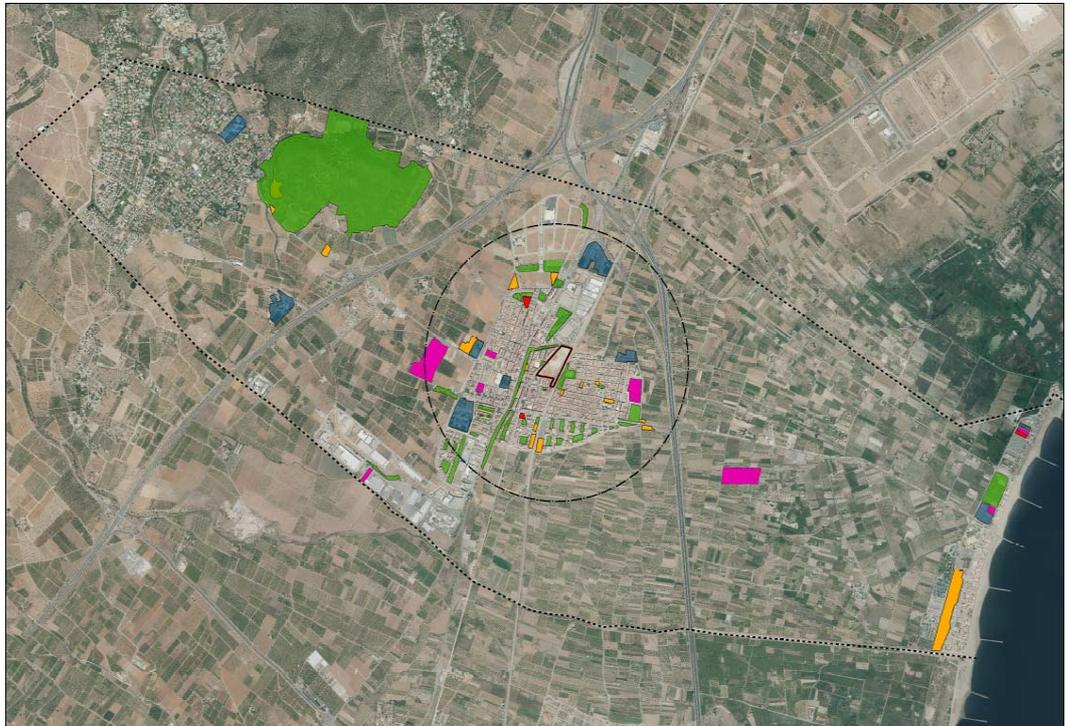


cualquier otro uso natural y/o agrícola. En ese sentido, sus posibilidades de aprovechamiento se limitan a determinar si es necesario mantener su antigua zonificación industrial, configurándose como un núcleo industrial aislado enclavado dentro el casco urbano principal de la localidad en un entorno eminentemente residencial, o integrar este ámbito dentro de los usos residenciales de su entorno. No se detectan en la zona usos cinegéticos, forestales ni mineros.

## 6 CONTEXTO URBANO

### 6.1 ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

Puçol cuenta con una distribución de los equipamientos que se concentran principalmente en el casco urbano. En la siguiente imagen se muestra la distribución de las dotaciones existentes en el término municipal, así como la disposición de los equipamientos en la circunferencia de 1 km de radio desde el ámbito Cointra. El círculo trazado abarca la práctica totalidad del núcleo urbano principal.



Situación de la distribución de los equipamientos existentes en el municipio. Fuente: Elaboración propia

#### 6.1.1 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS

Con un total de 18 centros educativos en la localidad, 6 de ellos públicos, 1 concertado y los restantes 11 privados, la cobertura pública de centros de educación obligatoria en Puçol se realiza mediante 1 escuela infantil pública, 3 colegios de educación primaria y un instituto de educación secundaria. Todo ello se resume en la siguiente tabla:





SELLO

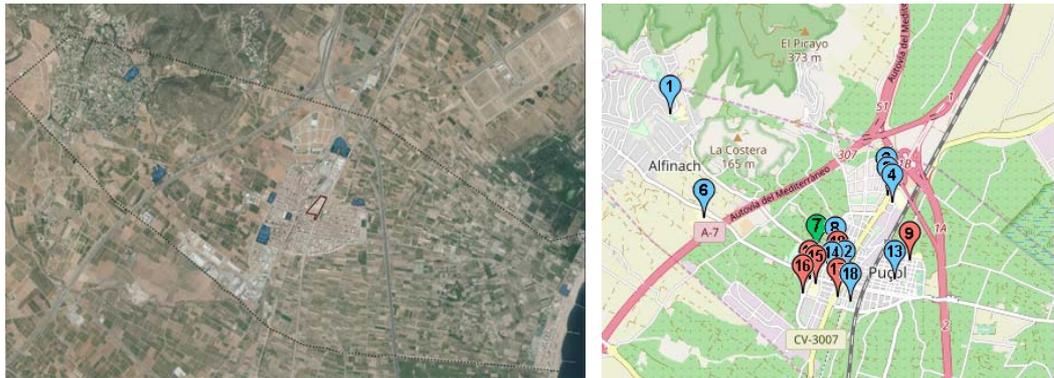
Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

	Nombre	Tipo	Titularidad
1	HISPANO-NORTEAMERICANO	Sistema U.S.A.	Privado
2	IMAGINARI	Educación Infantil 1er ciclo	Privado
3	CAXTON COLLEGE	Sistema británico	Privado
4	BABY CAXTON	Educación Infantil 1er ciclo	Privado
5	CENTRE PRIVAT ALFINACH	Infantil, Primaria, Secundaria, Bachillerato	Privado
6	AFENTD	Educación deportiva	Privado
7	VIRGEN AL PIE DE LA CRUZ	Infantil, Primaria, Secundaria, Especial, CF	Concertado
8	LA CASETA DE COLORS 2	Educación Infantil 1er ciclo	Privado
9	CEIP BISBE HERVÀS	Educación infantil y primaria	Público
10	EI LA MILOTXA	Educación Infantil 1er ciclo	Público
11	CEP LUIS VIVES	Educación primaria	Público
12	C. MUS. I INST. STA CECILIA	Escuela de Música	Privado
13	SOL Y LUNA	Educación Infantil 1er ciclo	Privado
14	AYA 2013	Formación profesional	Privado
15	CEIP JAUME I	Educación infantil y primaria	Público
16	IES DE PUÇOL	Educación secundaria	Público
17	LA BARRACA	Centro FPA Municipal	Público
18	EL MINI-COLE	Educación Infantil 1er ciclo	Privado

Tabla resumen de Equipamientos educativos en Puçol (Fuente: Consellería de Educació).



Localización de los centros educativos de Puçol.

El estudio detallado sobre la oferta de puestos educativos en el municipio viene recogido en el Anexo 2 a esta memoria dedicado a la reserva de suelo para equipamientos escolares.

### 6.1.2 EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y SANITARIOS

Los equipamientos deportivos se encuentran fundamentalmente en los bordes del casco urbano. Mientras que el campo de fútbol se encuentra situado junto al casco histórico de Puçol, el polideportivo se sitúa en el Camino del Cementerio, a cierta distancia del casco urbano. Dichas dotaciones son:

- Polideportivo Municipal Puçol.
- Campo de Fútbol Puçol.
- El Planter.





SELO  
 Registrado el 30/10/2021  
 Nº de entrada 13505 / 2021



En lo que se refiere a las dotaciones asistenciales y sanitarias, éstas se encuentran ubicadas dentro del casco urbano de Puçol:

- Centro de día y Mayores.
- Centro de Salud.



Distribución de equipamientos deportivos (izquierda) y sanitarios (derecha) en el término municipal de Puçol (Fuente: Elaboración propia).

### 6.1.3 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

El punto 9 de la Memoria Justificativa del vigente PGOU cuantifica, en su apartado b), las zonas verdes y espacios libres para el municipio de Puçol. A continuación, se incluyen los cuadros resumen aportados en la citada memoria:

SISTEMAS GENERALES			SISTEMAS LOCALES			
	EJECUTADOS	PREVISTOS	ZONAS	EJECUTADOS	PREVISTOS	TOTAL
Suelo No Urbanizable	783.500 m <sup>2</sup> .		Casco Urbano (Casco Antiguo y Ensanche)	27.770 m <sup>2</sup> .	21.829 m <sup>2</sup> .	49.599 m <sup>2</sup> .
Suelo Urbano	2.437 m <sup>2</sup> .	49.432 m <sup>2</sup> .	Playa		13.622 m <sup>2</sup> .	13.622 m <sup>2</sup> .
TOTAL:	2.437 m <sup>2</sup> .	832.932 m <sup>2</sup> .	Urbanizaciones	166.827 m <sup>2</sup> .		166.827 m <sup>2</sup> .
			TOTAL:	194.597 m <sup>2</sup> .	38.723 m <sup>2</sup> .	230.048 m <sup>2</sup> .

Resumen de zonas verdes y espacios libres contemplados en el PGOU de Puçol (Fuente: Memoria justificativa del plan general).

Para el caso particular de los parques públicos de La Costera y Gola del Estany, con una superficie total de 783.500 m<sup>2</sup>, 780.000 m<sup>2</sup> para el primero y los restantes 3.500 m<sup>2</sup> para el segundo, teniendo en cuenta "que se encuentran a cierta distancia del casco, se computarán en un porcentaje del 20% de su totalidad, cumpliendo aún en este caso con el estándar de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante", según se justifica y resume a continuación (extraído de la memoria justificativa del vigente PGOU):

$$20\% \text{ de } 783.500 = 156.700 \text{ m}^2.$$

$$156.700 + 49.432 = 206.132 \text{ m}^2.$$

frente a los 145.890 m<sup>2</sup>. previstos según el estándar, (ver cuadro adjunto).



FIRMADO POR  
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
 25408461Q  
 En representación de la persona interesada  
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
 SOCIEDAD LIMITADA  
 B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

Zona	Revisión P.G. Z.V. en m <sup>2</sup> .		Habitantes previstos	Standar 5 m <sup>2</sup> . Z.V./hab.
	S.Local	S. General		
Suelo Urbano y Urbanizable	230.048	49.432	29.178	
Suelo No Urbanizable		783.500		
Totales:	230.048	832.932	29.178	145.890

Con esto queda justificado el cumplimiento del artículo 25.1 c) del R.P.

Justificación del parque público (Fuente: Memoria justificativa del PGOU Puçol).

## 6.2 APTITUD URBANA DE LOS TERRENOS

Actualmente los terrenos del ámbito tratado son aptos para su uso industrial, según la vigente zonificación del PGOU de Puçol. No obstante, es preciso recordar que en enero de 2014 se procedió a la suspensión de licencias en el área de la parcela para proceder al estudio de posibles soluciones, con una clara vocación a los usos residenciales por situarse en la zona central de la localidad, colindante a zonas consolidadas residenciales y, en menor medida, terciarias.

Es importante señalar que la actuación en cuestión presenta unas características muy adecuadas para los usos previstos, debido fundamentalmente a los siguientes motivos:

- El ámbito se sitúa en el centro del casco urbano de la localidad, con acceso garantizado mediante diversas infraestructuras de transporte, en particular, con la estación de ferrocarril de la localidad lindando con la actuación.
- Posibilidad de regeneración y renovación urbana de este antiguo ámbito industrial, donde también quedó en desuso el equipamiento ferroviario anexo a las vías del ferrocarril.
- Se trata de una zona rodeada de zonas residenciales y de servicios, con infraestructuras urbanas disponibles para su edificación inmediata.
- La localización de Puçol entre diversas vías principales de comunicación con la AP-7 y la V-21 potencia la centralidad de la población en el entorno de la comarca de L'Horta Nord, así como su proximidad con el municipio de Sagunt.

Por tanto, se trata de terrenos aptos para el desarrollo urbanístico de la zona, tanto por su inmejorable situación como en atención a las características naturales de los terrenos.

## 6.3 VALORES PAISAJÍSTICOS, ECOLÓGICOS E HISTÓRICOS-ARTÍSTICOS

El suelo afectado no presenta valores paisajísticos, ecológicos y/o histórico-artísticos que merezcan una especial protección.

Por otro lado, la margen norte de la actuación linda con suelo no urbanizable del término de Puçol, por lo habrá que prestar especial atención a la transición entre la reurbanización planteada y el suelo presente al norte que corresponde a una parte del recorrido del barranco del Vallet.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



## 7 CONDICIONES INSTITUCIONALES

### 7.1 PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Puçol cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la CTU en fecha 28 de junio de 1995 (BOP 25/10/1995) y Homologado a la entonces vigente LRAU con aprobación definitiva por el mismo órgano en fecha 19 de septiembre de 1996 (BOP 15/11/1996)

La manzana de Cointra se corresponde con suelo urbano con zonificación industrial. Por su parte, el suelo que la rodea en sus lados oeste y sur es urbano consolidado de uso residencial, perteneciente a la zona de ordenanza Casco Nuevo; por el norte, es el Suelo No Urbanizable Equipamiento, y por el Este, Suelo Urbano Equipamiento.



Situación del ámbito de actuación según el vigente PGOU de Puçol (Fuente: Serie de planos 7. Zonas de ordenanza y U.E).

Desde la entrada en vigor del citado Plan General y como desarrollo de sus determinaciones, en el municipio se han realizado y tramitado las siguientes figuras de planeamiento; en el siguiente listado se incluye también las figuras de planeamiento vigente:





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

	Aprobación municipal	Publicación DOGV / BOP	Aprobación C.T.U.
Modificación PG nº 1, sector SPR-1		19/10/1.996	18/07/1.996
Modificación PG nº 2		05/01/1.998	30/09/1.997
Modificación PG nº 3, Campo Aníbal	28/04/1.998	12/06/1.998	
Modificación PG nº 4	31/10/1.997	13/01/1.998	
Modificación PG Sector 5-A		31/05/2.001	16/11/2.000
Modificación PG nº 14		01/10/2.002	30/07/2.002
Modificación PG nº 22	27/10/2.008	08/12/2.008	
Modificación PG nº 24	28/03/2.011	25/04/2.011	
Modificación PG nº 25	29/10/2.012	03/12/2.012	
Modificación PG UE B	26/06/1.998	25/07/1.998	
Modificación PG UE H	05/10/1.998	03/11/1.998	
Plan parcial terciario Sector La Murta		16/10/2.003	16/04/2.003
Plan parcial Sector 6 Norte Casco		02/03/2.011	15/11/2.006
Plan Parcial Camí Les Pedres			
Plan Parcial Monte Picayo			25/06/1.964
Plan Parcial Playa Sectores 1 y 2		18/01/1.986	26/06/1.984
Plan Parcial Hotelero Masía León		08/08/1.987	
Plan Parcial SPR-2 Magraners		14/06/1.991	18/12/1.990
Plan Parcial SPR-1 Molí de Vent		16/06/1.992	15/07/1.991
Plan parcial Sector SUPP Playa		01/10/1.993	27/07/1.993
Plan parcial SPNR-I El Caminás		09/06/1.993	24/03/1.993

Planeamiento vigente en Puçol (Fuente: Página web del CTAV).

El municipio de Puçol se rige actualmente por su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). La manzana de Cointra se corresponde con suelo urbano con zonificación industrial. Por su parte, el suelo que la rodea en sus lados oeste y sur es urbano consolidado de uso residencial, perteneciente a la zona de ordenanza Casco Nuevo; por el norte, es el Suelo No Urbanizable Equipamiento, y por el Este, Suelo Urbano Equipamiento.



A la izquierda, clasificación del suelo según el visor de la CPTOPM. A la derecha, zonificación del suelo (nótese la errata en la zona entre Vicent Valero y la av. Valencia).



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



A la izquierda, zonificación del entorno de Cointra según el vigente PGOU de Puçol. A la derecha, delimitación prevista por el Ayuntamiento de Puçol.

## 7.2 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Los Planes de Acción Territorial se encuentran previstos en el artículo 16 LOTUP, y son aquellos *“instrumentos de ordenación territorial que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en ámbitos sectoriales específicos, los objetivos, principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Su ámbito puede comprender, en todo o en parte, varios términos municipales”*.

Los preceptos establecidos por los diferentes planes de acción territorial vigentes hasta la fecha y que afectan a la zona objeto de actuación, no tienen incidencia significativa en el desarrollo del presente borrador de plan ni del propio plan posterior. En particular, el único con plan con incidencia directa es el vigente PATRICOVA, encontrándose también en tramitación el Plan de acción territorial metropolitano de Valencia (PATEVAL), iniciado por Resolución de 1 de julio de 2016, de la consellera de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio (D.O.C.V. núm. 7.845, de 05/08/2016).

El Decreto 201/2015, de 29 de octubre del Consell, aprobó el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA, D.O.C.V. núm. 7.649, de 03/11/2015). En este plan territorial la parte más septentrional del ámbito está afectada por peligrosidad geomorfológica debida a la presencia del barranc El Vallet, con peligrosidad nivel 3 aguas abajo de la línea férrea, pero fuera ya del ámbito de actuación. Por su parte, el riesgo de inundación es inexistente dentro de todo el ámbito de actuación, apareciendo los niveles más cercanos en la zona aguas abajo de la línea férrea, fuera del casco urbano de Puçol.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



A la izquierda y derecha, respectivamente, peligrosidad de inundación y nivel de inundación en el ámbito de actuación y su entorno inmediato (Fuente: PATRICOVA).

Asimismo, las zonas más externas del ámbito están dentro de la envolvente de peligrosidad de inundación: la zona norte a causa de la peligrosidad geomorfológica generada por el citado barranc El Vallet y las zonas oeste y este por los niveles de peligrosidad considerados en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). Esta área inundable está provocada por la zona “40.47 CANYADA DEL MOLINER - 40.48 BCO. DE BORDS - 40.49 BARRANCO PASCUAL - 40.50 BARRANC DEL PUIG”. La peligrosidad geomorfológica detectada en PATRICOVA en la zona norte se limita en la cartografía SNCZI al propio barranco, puesto que este último estudio se realizó con mayor detalle y escala que la cartografía PATRICOVA.



A la izquierda, envolvente de peligrosidad de inundación según PATRICOVA. A la derecha, zona inundable (períodos de retorno 10, 50, 100 y 500 años) según SNCZI.

El visor SNCZI refleja que todo el ámbito de actuación está fuera de las zonas inundables de probabilidad alta o frecuente, pero los citados extremos oeste y este tienen probabilidad ocasional u excepcional, coincidiendo con el trazado de la avenida Font de Mora, al oeste, y el carrer Felip Sebastià, al este.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



De arriba izquierda a abajo derecha zonas inundables con, respectivamente, probabilidad alta (10 años), frecuente (50 años), media u ocasional (100 años) y baja o excepcional (500 años), según el visor SNCZI.

### 7.3 OBRAS E INVERSIONES PÚBLICAS

La actuación propuesta se sitúa próxima a la línea férrea Valencia – Castelló, infraestructura que cuenta con parada en la localidad de Puçol, junto al ámbito de actuación Cointra, al norte del mismo. Este ferrocarril es de titularidad del Ministerio de Fomento, que también tiene en proyecto la línea de Alta Velocidad entre Valencia y Castelló de la Plana.

Puçol forma parte de los municipios que se verán afectados en un futuro por el proyecto del “Corredor de Mediterráneo”. Este gran proyecto que discurre a lo largo de toda la costa este mediterránea de España, tiene como compromiso por parte del Ministerio de Fomento el Proyecto la construcción de la nueva doble vía de Ancho Internacional (AVE) Castelló-Valencia para el año 2025. La situación actual es que para 2021 se haya implantado el Tercer Carril en segunda vía. El objetivo para 2025 es convertir la doble vía de ancho Ibérico Castelló-Valencia, con Tercer Carril a Ancho Internacional.

Inicialmente el proyecto del Corredor Mediterráneo no afectaría a la futura ordenación del ámbito Cointra. En el caso que en un futuro las vías existentes del ferrocarril fueran soterradas, en la ordenación del ámbito Cointra sería necesario considerar aquellas actuaciones precisas para que el casco urbano actualmente fragmentado por dichas vías pase a ser una zona urbana fusionada por completo en ambos márgenes de la infraestructura ferroviaria, dando como resultado una ordenación urbana homogénea.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



## 7.4 AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

En las inmediaciones del ámbito de la presente propuesta se encuentran dos elementos que provocan afecciones sectoriales en diferentes partes del sector:

- Trazado del ferrocarril Valencia-Castelló, situado al este.
- Barranc El Vallet, situado al norte.

Esto provoca que el sector Cointra esté afectado por:

### FERROCARRILES

La normativa sectorial reguladora de la materia viene dada fundamentalmente por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

El régimen de limitaciones de usos de suelo y actividades en zonas contiguas a ferrocarriles se regula en el CAPITULO III "Limitaciones a la propiedad" del TITULO II, concretamente en el artículo 13 "Zona de dominio público", el artículo 14 "Zona de protección", artículo 15. "Límite de edificación" y artículo 16 "Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección". Conforme a estos artículos, las limitaciones a la propiedad impuestas por la línea de ferrocarril existente en el margen este para el desarrollo del ámbito son las siguientes:

Zona de Dominio Público: 8 m a cada lado de la vía medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación (muro), reduciéndose a 5 m en este caso al situarse en zona urbana.

Zona de protección: 70 metros a cada lado medidos desde la arista exterior de la explanación, reduciéndose a 8 m en este caso al situarse en zona urbana.

Línea límite de edificación: situada a 50 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la plataforma en toda la longitud de la vía, reduciéndose a 20 m en este caso al situarse en zona urbana.

Respecto a las anteriores limitaciones del ferrocarril se han grafiado las diferentes zonas con limitaciones medidas a partir del actual muro oeste de las vías, que se toma el límite de la explanación, y el límite de la plataforma de las vías. Todo ello se detalla gráficamente en el plano correspondiente.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

Vista actual del estado en desuso de la red primaria ferroviaria anexa al ff.cc.

Como se ha adelantado en apartados anteriores, los espacios anexos al ferrocarril e interiores al sector, calificados como red primaria ferroviaria, están en desuso desde hace más de 20 años. Incluyen el ramal y las instalaciones ferroviarias auxiliares y están completamente desmantelados y sin uso, por lo que no es preciso mantener esta calificación ferroviaria en la regeneración del ámbito Cointra más allá del muro que limita el sistema de vías férreas.

#### CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES

La legislación reguladora de la materia viene dada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (en adelante TRLA), así como por el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (en adelante RDPH).

La definición y establecimiento de limitaciones del dominio público hidráulico se realiza en los artículos 2 y siguientes del TRLA, así como en los artículos 2 y siguientes del RDPH. Así, atendiendo al artículo 4 TRLA se define cauce como *“Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias”*. Según el artículo 5 TRLA *“Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces”*. Conforme a este último artículo, las márgenes de los cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

Zona de servidumbre: 5 m a cada lado del cauce (muro del barranco) para uso público que tendrá los siguientes fines: a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico; b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación; c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Zona de policía: 100 metros a cada lado del cauce (muro del barranco) en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



## 7.5 AFECCIONES DE LAS CARTOGRAFÍAS TEMÁTICAS

La Orden de 8 de marzo de 1999 de la antigua Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV número 3.456, de fecha 17/03/1999) declara de necesaria observancia en la redacción de los planes urbanísticos o territoriales que se formulen en el ámbito de la Comunitat Valenciana determinadas cartografías temáticas y estudios integrantes del Sistema de Información Territorial publicadas por la citada Consellería.

Las cartografías temáticas publicadas por la Consellería y que se normalizan oficialmente en dicha Orden hacen referencia a los contenidos siguientes:

- Cartografía sobre delimitación del riesgo de inundaciones a escala regional.
- Cartografía sobre vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas por actividades urbanísticas.
- Cartografía sobre accesibilidad potencial a los recursos hídricos.
- Cartografía sobre afecciones que inciden en la planificación territorial y urbanística.
- Cartografía sobre aprovechamiento de rocas industriales y capacidad de uso del suelo.
- Cartografía sobre fisiografía, litología, riesgos de erosión y riesgo de deslizamientos.
- Cartografía sobre el planeamiento urbanístico.

El documento inicial estratégico que sirvió para realizar la EATE de la propuesta reflejaba las afecciones de dicha cartografía temática al ámbito analizado, según se detalla en el mismo. Debe entenderse que esta información ya ha sido considerada en el proceso de evaluación que ha sido completado con la emisión del IATE.

## 8 INCIDENCIA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA

### 8.1 ESTUDIO SOBRE LA INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE LA POBLACIÓN

El ámbito de actuación se limita a las antiguas instalaciones de Cointra y su entorno inmediato, según se ha descrito. Se especifican a continuación las principales incidencias sobre la población afectada:

a) Incidencia sobre el sector o unidad de ejecución:

El vigente PGOU de Puçol no delimita sector alguno o unidad de ejecución para el ámbito analizado, cuya única manzana industrial podría ser desarrollada a partir de la correspondiente petición y autorización de licencia de obras. No obstante, es preciso considerar la suspensión temporal de licencias decretada por el Ayuntamiento de Puçol para reanalizar este ámbito.

En línea con lo anterior, el propio consistorio municipal, a través del "Servicio de consultoría y asistencia técnica para la redacción del Plan de Reforma Interior Modificativo del Plan General en el ámbito de la factoría de Cointra", contempla los siguientes datos:





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

Como Anexo se aporta el plano con la delimitación del ámbito objeto de este Plan de Reforma Interior que cuenta con los siguientes datos:

**SUPERFICIES.**

Del ámbito de la actuación (Unidad de Ejecución): 33.152 m<sup>2</sup>.

Superficie de viario incluido en la Unidad: 3.816 m<sup>2</sup>.

Superficie computable (con derecho a aprovechamiento): 29.336 m<sup>2</sup>.

Área de Reparto: 29.336 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad industrial anterior: 24.737 m<sup>2</sup>t.

Los parámetros urbanísticos serán los que resulten de aplicación del artículo 36.2 y Anexo IV LOTUP.

Se estudiará la compatibilidad con el uso comercial.

El plano del ámbito a escala 1/2000, se recoge al final del Pliego.

Parámetros básicos definidos para el ámbito Cointra por el Ayuntamiento de Puçol (Fuente: PPTP del Servicio de consultoría y asistencia técnica para la redacción del Plan de Reforma Interior Modificativo del Plan General en el ámbito de la factoría de Cointra).

b) Incidencia sobre las zonas residenciales próximas

El desarrollo del ámbito de actuación Cointra, por su situación en un entorno residencial localizado en el centro del casco urbano de Puçol, mejorará la urbanización e interconexión con el suelo residencial situado en su entorno, en particular, con la mejora de la urbanización y dotaciones en torno a las vías del ferrocarril, la adecuación de los accesos a la estación del ff.cc. de Puçol, el refuerzo y suplemento de los equipamientos públicos y, por último, la mejora del viario de la zona, como son las vías Font de Mora, Vicent Valero y Felip Sebastià.



Vista aérea general del ámbito Cointra en relación con su entorno inmediato en el centro del casco urbano de Puçol (Fuente: Google Earth).





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



c) Incidencia sobre las zonas industriales de la localidad

Se prevé una nueva zonificación para el ámbito Cointra atendiendo a su localización estratégica dentro del casco urbano de Puçol, pasando de sus actuales usos obsoletos industrial y ferroviario a una nueva zonificación residencial, contemplando igualmente la compatibilidad con el uso terciario.

Por otro lado, el desarrollo del ámbito de actuación mejorará la urbanización y conexión del suelo urbano industrial situado al noroeste del barranco, en el denominado polígono industrial norte, a través de las mejoras en las conexiones desde el sur.

d) Incidencia sobre las construcciones existentes

Actualmente no existe edificación alguna dentro del ámbito de actuación, puesto que las antiguas instalaciones de Cointra fueron demolidas en el año 2013. Tan sólo se localiza una antigua edificación anexa a las vías del ff.cc., sin uso alguno desde hace años.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



Ajuntament  
de **Puçol**

HOMOLOGACIÓN Y PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR COINTRA  
VERSIÓN PRELIMINAR

MEMORIA



FIRMADO POR

JOSE LUJIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Página 34



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 3FPZ RUF4 7EF4

2110\_VP H+PRI Cointra\_01-Memoria

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

Pág. 38 de 71



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

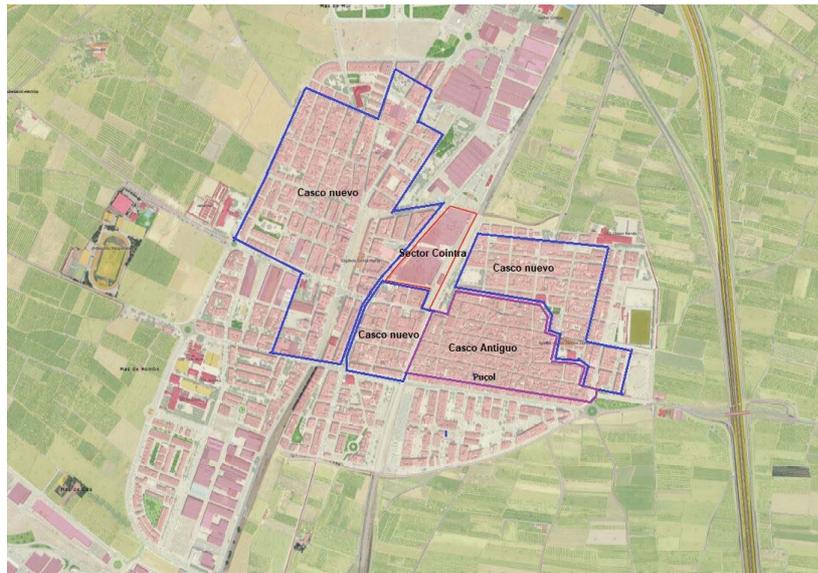
## 9 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DE LA PROPUESTA

De acuerdo con el objeto expresado de este documento y las circunstancias referidas en la parte informativa del mismo, la propuesta incluye las modificaciones de alcance estructural necesarias para la delimitación de un nuevo sector de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y la ordenación pormenorizada del mismo. La parte estructural queda resuelta mediante la Homologación de este nuevo sector y la parte pormenorizada mediante las determinaciones propias de un Plan de Reforma Interior (PRI) que cumpla las condiciones establecidas por la primera.

El Ayuntamiento de Puçol establece como objetivo principal de la propuesta la recalificación de un ámbito de suelo urbano industrial a un nuevo uso residencial. El tamaño del ámbito en relación con el municipio, su situación estratégica dentro del casco urbano, su colindancia con las vías y estación de ferrocarril de la localidad y, por último, el decaimiento de la actividad industrial de esta zona céntrica de Puçol, hacen que por el órgano promotor se plantee su recalificación a uso residencial.

### 9.1 IDONEIDAD DEL USO RESIDENCIAL EN TODO EL ÁMBITO

En la actualidad, los terrenos en el entorno del sector propuesto son los siguientes según las zonas de ordenanzas del vigente PGOU de Puçol:



Análisis de las zonas de ordenanza presentes en el entorno de Cointra.

- Casco Antiguo: se encuentra ubicado al sureste del ámbito.
- Ensanche: se encuentra ubicado al noreste del ámbito, en la Unidad de Ejecución B.
- Casco Nuevo: a excepción de las zonas anteriores, todo el ámbito de Cointra se encuentra rodeado por esta zona de ordenanza.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

Según los datos extraídos del PRICAP (Plan de Revitalización Integral del centro antiguo de Puçol, revisión de julio de 2018), la evolución de la población del casco antiguo de Puçol entre los años 2001 y 2016 muestra un decrecimiento constante, registrando una pérdida poblacional total del 27%, pasando de 2.089 habitantes en 2001 a los 1.524 residentes del año 2016. Este hecho contrasta con el crecimiento de hasta el 31% del conjunto global del municipio, pasando de 14.824 habitantes en 2001 a 19.438 en el año 2016, si bien el mayor crecimiento se experimentó hasta el año 2008, inicio de la reciente crisis económica, experimentándose posteriormente un crecimiento menos intenso que se prolonga hasta la actualidad.

A pesar de la evolución demográfica que ha registrado la localidad en las últimas dos décadas, la voluntad municipal apuesta por un modelo urbanístico a futuro claramente encaminado, en primer lugar, a proceder con la reforma interior de la ciudad y, en segundo lugar, a mantener un crecimiento compacto y sin dispersión en torno a su núcleo central, máxime considerando la pérdida de población que ha experimentado el casco antiguo de Puçol, según se ha descrito anteriormente. Asimismo, no se considera adecuado acumular los diferentes usos en áreas concretas especializadas de la localidad, sino que es preciso generar una adecuada distribución, relación y transición entre ellos dentro del modelo de ciudad compacta donde los distintos usos convivan de modo ordenado.

Considerando lo anterior, la modificación de la zonificación del ámbito Cointra a los nuevos usos residenciales previstos está en línea con el modelo de ciudad compacta pretendido, sin necesidad de ocupar nuevos suelos para atender las demandas futuras de zonas residenciales, prioritarias para la localidad, y terciarias como uso complementario al residencial. De la misma manera, esta actuación permite suplementar los escasos equipamientos existentes en esta zona central del casco urbano, en particular para los residentes en el colindante casco antiguo que ha perdido población en las últimas décadas, introduciendo unos nuevos focos de atracción y mejoras en los equipamientos que traten de revertir la tendencia de abandono del centro histórico de Puçol iniciada hace un par de décadas. En ese sentido, el sector Cointra contempla no sólo la renovación de su ámbito estricto, sino que tiene efectos positivos en la regeneración global del barrio en el que se sitúa, tratando de absorber la demanda insatisfecha de suelo residencial y, a su vez, revitalizar el casco antiguo de Puçol en consonancia con el PRICAP.

Por tanto, el presente documento plantea la ordenación de la antigua factoría Cointra con una visión más amplia que su ámbito estricto. Además de conseguir nuevos espacios públicos y privados más adecuados a las necesidades actuales, se propone su integración en el suelo urbano existente en su entorno, implantándose el uso residencial principalmente, junto a los suelos dotacionales precisos y los usos terciarios complementarios y compatibles, todo ello de acuerdo a la vigente LOTUP.

## 9.2 OPORTUNIDAD DE NUEVOS SUELOS TERCIARIOS

La regeneración urbana del ámbito Cointra no ha de centrarse exclusivamente en su ámbito estricto y en su entorno inmediato, sino que ha de considerar también la extraordinaria localización de Puçol





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



entre importantes vías de comunicación, su proximidad a la capital del Camp de Morvedre, el municipio de Sagunt, y la propia importancia de la localidad dentro de la comarca L'Horta Nord.

Teniendo en cuenta estas consideraciones, y la necesidad de suelos dotacionales y terciarios en esta zona central del municipio, es necesario plantearse igualmente la oportunidad de crear en este ámbito urbano nuevos suelos destinados a dichos usos que, en cualquier caso, deberán ser complementarios al uso residencial principal planteado.

## 10 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA

La Disposición Transitoria tercera de la LOTUP dice en su apartado segundo:

*2. Los planes generales, las normas subsidiarias de planeamiento y los proyectos de delimitación de suelo urbano aprobados antes del 20 de agosto de 2014 se asimilarán, a los efectos de su aplicación, al plan general estructural.*

Tenemos por tanto que la situación de partida de la ordenación estructural del ámbito es la establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Puçol, aprobado definitivamente por la CTU en fecha 28 de junio de 1995 (BOP 25/10/1995) y homologado a la entonces vigente LRAU con aprobación definitiva por el mismo órgano en fecha 19 de septiembre de 1996 (BOP 15/11/1.996).

Esta misma Disposición Transitoria segunda dice en su apartado 5:

*5. La aprobación de los planes parciales, de los planes de reforma interior o de los planes especiales, que modifiquen las determinaciones de los planes generales o normas subsidiarias de planeamiento vigentes antes del 20 de agosto de 2014, requiere la homologación del sector correspondiente, que podrá efectuarse directamente al aprobar dichos instrumentos, siempre que éstos contengan los documentos específicos y las determinaciones necesarias con ese fin.*

Dado que en el presente caso el sector Cointra propuesto supone modificaciones en la ordenación estructural vigente, la del PGOU, es necesaria su homologación previa o simultánea a su aprobación. Esta homologación del ámbito del sector propuesto consiste en adaptar a la LOTUP las determinaciones del planeamiento vigente, en especial las propias de la ordenación estructural que vienen definidas en el artículo 21 de la LOTUP, y de las que afectan al sector propuesto las siguientes:

- a) Red primaria.
- b) Delimitación de zonas de ordenación estructural.
- c) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
- d) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



- e) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- f) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
- g) Política pública de suelo y vivienda.

En este caso no procede adaptar la clasificación del suelo, pues no varía como suelo urbano, ni la ordenación del suelo no urbanizable, que no se ve afectado. En cuanto a las cuestiones estratégicas de la ordenación estructural, propias del modelo territorial de Puçol, la propuesta adopta las propias del Plan General homologado vigente, pues no se considera oportuno ni proporcionado modificarlas mediante el presente instrumento que tan solo supone una modificación limitada en el territorio y que afecta a un área urbanizada.

Dentro de estas determinaciones la ordenación urbanística estructural del ámbito deberá contemplar también los siguientes aspectos:

- Suficiencia de red primaria de parque público para los nuevos habitantes.
- Limitaciones impuestas por la afección del trazado del ferrocarril que discurre al este del ámbito. Innecesidad de mantener el ramal y las instalaciones ferroviarias auxiliares, en desuso y obsoletas como el uso industrial, calificadas por el vigente PGOU en esta zona.
- Adecuada transición con el suelo no urbanizable presente al norte del ámbito, con la presencia inmediata del cauce del barranc del Vallet, que impone las limitaciones previstas en la legislación de aguas, y la localización al norte de la estación del ferrocarril de Puçol, que precisa de la mejora de las conexiones con el resto de la población.

## 10.1 INFRAESTRUCTURA VERDE

El artículo 5 LOTUP indica qué espacios y elementos forma la Infraestructura Verde y que, por tanto, la ordenación debe incorporar a la Infraestructura Verde municipal. El cauce del barranc de Vallet debe considerarse como uno de estos espacios cercano al sector delimitado como elemento de conexión de la Infraestructura Verde, pero se trata de un espacio exterior al sector, y sobre el que éste no incide.

En cuanto a los terrenos afectados por riesgo de inundación, se sitúan sobre el perímetro del sector y, como se puede concluir de los informes de la fase de consultas de la evaluación ambiental formuladas a la Confederación Hidrográfica del Júcar y el Servicio de Gestión Territorial referido al PATRICOVA, no se detectan efectos significativos sobre el territorio en estos terrenos. Por tanto, no puede entenderse que se trate de zonas críticas por la incidencia de este riesgo, por lo que no procede su inclusión en la Infraestructura Verde municipal.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



Como conclusión, el ámbito del nuevo sector Cointra delimitado no incluye ninguno de los elementos listados en dicho artículo, por lo que no procede ninguna nueva determinación en lo que se refiere a la Infraestructura Verde municipal a establecer en la ordenación estructural.

## 10.2 RED PRIMARIA

Se proponen varios elementos de la red primaria interiores al nuevo sector:

**Red Primaria de Comunicaciones:** se delimitan los nuevos elementos PCF-1 Y PCF-2 que se corresponden, respectivamente, con las Zonas de dominio público y de protección del ferrocarril de acuerdo a lo indicado en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

**Zonas verdes y espacios libres:** se delimita como PEL-1 Espacio libre de Red Primaria la franja de terrenos en el extremo norte del sector coincidente con la zona de servidumbre del barranco Vallet según la define el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

En coherencia con la vigente Homologación del Plan General que no recoge ningún viario estructural en su entorno, no se prevé que ningún viario del sector forme parte de la red primaria.

## 10.3 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El nuevo sector se incluye en un área urbanizada que cuenta con los servicios urbanísticos implantados, así como en sus inmediaciones, lo que permite su integración en la trama urbana existente. Se propone que, para llegar a adquirir la categoría de zona de ordenación estructural, es necesaria la integración del sector delimitado en un área de alcance territorial como lo es, al menos, la zona de ordenanza Casco Nuevo Según las características de ésta se trata de una zona de implantación del uso residencial como dominante, con una densidad superior a 60 viviendas por hectárea. El sector Cointra tiene una superficie de 3,43 Ha y una previsión máxima de 299 viviendas, de donde se obtiene una densidad de 87,21 viviendas/Ha, superior al umbral de 60 viv/Ha que establece el rango de alta densidad según el artículo 27 LOTUP.

Por todo ello, siguiendo lo indicado en los artículos 25 y 27 LOTUP y en su Anexo IV, el nuevo sector propuesto se inscribe en una nueva zona de ordenación estructural ZUR-RE-A.

## 10.4 DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN

En el nuevo sector se encuentran dos tipos de afecciones sectoriales en diferentes zonas de su ámbito. La delimitación de las mismas viene recogida en los planos de ordenación estructural.

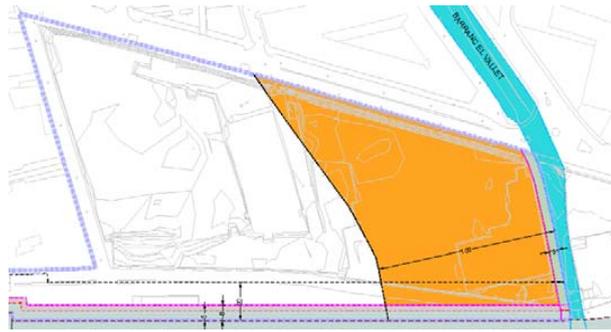




SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

Afecciones sectoriales presentes en el ámbito Cointra.

- Trazado del ferrocarril Valencia-Castelló, que implica las siguientes afecciones:
  - Zona de Dominio Público: incluye, además de la propia vía, 5 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la plataforma desde la arista exterior de la explanación, que en este caso es el muro perimetral de las vías.
  - Zona de protección: incluye los terrenos desde el límite del dominio público antes mencionado hasta la línea situada a 8 metros medidos desde el mismo muro.
  - Línea límite de edificación: se sitúa a 20 metros medidos horizontalmente desde la arista exterior de la plataforma.

Las zonas de dominio público y protección quedan incluidas por la ordenación propuesta en sendos elementos de la Red Primaria de Comunicaciones Red Ferroviaria (PCF) al que la normativa da un régimen urbanístico compatible con las determinaciones legales en materia ferroviaria. El área afectada por el límite de edificación debe quedar incluida en la red viaria interna del sector o en su red de espacios libres para asegurar la no implantación de edificaciones en la misma, lo que se recoge como condición de ordenación en la Ficha de Gestión del mismo.

- Barranc El Vallet.
  - Zona de servidumbre: que incluye una franja de 5 m de anchura situada inmediata al cauce, en este caso limitado por el muro del barranco.
  - Zona de policía: limitada por zona de servidumbre y la línea situada a 100 metros respecto al mismo muro del cauce.

La zona de servidumbre queda incluida por la ordenación propuesta en el nuevo elemento de la Red Primaria de Zonas Verdes y Espacio Libres PEL-1 lo que posibilita su uso público con los fines de protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico, el paso público peatonal y el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento. En cuanto a la zona de policía, la normativa establece la obligación de que, para la ejecución de cualquier obra o trabajo en ella, se aporte la autorización previa del organismo de cuenca sobre estas actuaciones. Esta condición queda también recogida en la Ficha de Gestión del sector.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

## 10.5 DEFINICIÓN DEL SECTOR COINTRA

La delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado propuesta se concreta en la creación del sector Cointra. La remodelación y renovación del ámbito incluye principalmente la superficie que ocupaba la antigua factoría industrial de Cointra, actualmente ocupada por un solar sin uso tras su demolición en el año 2013. No obstante, por criterios de conexión e integración con el entorno es preciso extender el ámbito hasta el elemento de la red primaria que configura la línea férrea, así como hasta la bolsa de estacionamiento actualmente presente en el extremo sureste, donde se presenta la única conexión física de esta zona de Puçol con su casco antiguo, por el paso subterráneo existente en la avenida de Valencia. Asimismo, para garantizar la adecuada integración y relación con su entorno el ámbito se extenderá al oeste hasta la avenida Font de Mora, y al sur, a la calle Vicent Valero. Por tanto, el sector propuesto incluye los terrenos de la anterior manzana de uso industrial que alojó las instalaciones de la factoría Cointra y los terrenos dotacionales inmediatos a la misma que permiten la correcta posterior ordenación pormenorizada del mismo. Según el reciente levantamiento topográfico realizado, el ámbito tiene una superficie total de 34.263 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente trapezoidal, aunque irregular, según se observa en los planos.

Los terrenos están ubicados en la zona central del término municipal de Puçol, junto a la vía del ferrocarril a su paso por la localidad y al oeste de la misma, y linda con:

- Al Norte: Barranc El Vallet junto con zona de suelo no urbanizable y estación de ferrocarril.
- Al Sur: Carrer Mossén Vicent Valero, junto con la avenida Valencia en el extremo sureste.
- Al Este: Carrer Felip Sebastià y las vías del ferrocarril.
- Al Oeste: Avenida Font de Mora.

Se establecen los parámetros urbanísticos básicos del sector Cointra reflejados en la siguiente tabla:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS	
<b>SUPERFICIES</b>	
SECTOR	34.263 m <sup>2</sup>
RED PRIMARIA INSCRITA (PCF)	1.617 m <sup>2</sup>
SECTOR COMPUTABLE	32.646 m <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD</b>	
EDIFICABILIDAD TOTAL	29.880 m <sup>2</sup> t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,9153 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	29.880 m <sup>2</sup> t
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,9153 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	4.482 m <sup>2</sup> t
	15%
<b>VIVIENDAS Y POBLACIÓN</b>	
NÚMERO DE VIVIENDAS	< 300
NÚMERO DE HABITANTES	<660
DENSIDAD VIVIENDAS / HECTÁREA	< 100

Parámetros urbanísticos básicos sector Cointra.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
No de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

La decisión del Ayuntamiento de Puçol tras el estudio de alternativas realizado en fases previas de tramitación conduce a la presente propuesta, que es la que ha sido objeto de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Básicamente, los parámetros definen un ámbito urbano residencial de alta densidad, con un Índice de Edificabilidad Bruta inferior a  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , lo que permite el cumplimiento posterior de los estándares mínimos de calidad urbana de los sectores establecidos en el artículo 36.3 de la LOTUP que limitan la densidad residencial a un máximo de 100 viviendas por hectárea y el límite máximo de edificabilidad residencial a 1 metro cuadrado edificable por cada metro cuadrado de suelo. En el presente caso, se opta por no fijar un índice específico de edificabilidad de uso terciario, sino que se establecen estos usos como compatibles con el dominante residencial en un modelo de implantación acorde con el entorno urbano consolidado.

La superficie computable del sector ha sido obtenida según las indicaciones del Anexo IV LOTUP, apartado IV. *Normas para el cómputo de los estándares*: No coincide con la superficie del sector, pues es necesario excluir la zona de dominio público del ferrocarril (5 m medidos desde el actual muro de la infraestructura,  $1.617 \text{ m}^2$ ).

En cuanto al cálculo de la capacidad de acoger nueva población en el sector partimos de considerar que cada nueva vivienda se corresponde con el consumo de  $100 \text{ m}^2\text{t}$ . De este primer dato resulta un número de viviendas de 299 en total. Considerando que no necesariamente, ni probablemente, toda la edificabilidad del sector va a estar destinada al uso residencial, sino que también se prevé la implantación de usos terciarios, este valor así obtenido permite establecer un límite máximo del número de viviendas racional y realista de 300, a incorporar a la Ficha de gestión del sector.

Por otra parte, según lo indicado en el artículo 22 LOTUP se realiza una previsión específica de habitantes por vivienda basada en los datos del Censo de habitantes y viviendas actualizado del Instituto Nacional de Estadística, que indica que en Puçol existe un total de 9.099 viviendas familiares para un censo de población de 19.289 habitantes, lo que nos da una ratio particularizada de 2,12 habitantes por cada vivienda. Si se adopta que el 100% de la nueva edificabilidad prevista se destina a uso residencial, en el mismo sentido que lo indicado para el número máximo de viviendas, el potencial máximo de población es de 634 habitantes, lo que sirve para establecer un límite máximo racional de habitantes en la Ficha de gestión. Respecto a la situación establecida en el planeamiento vigente, las principales diferencias se reflejan en la siguiente tabla.

Clasificación del suelo	Actual	Propuesta
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano
Zonificación	Industrial / Ferroviario	Residencial
Superficie total del Sector	No definido	$34.263 \text{ m}^2$
Red adscrita	No	$0 \text{ m}^2$
Edificabilidad máxima	$24.737 \text{ m}^2\text{t}$	$29.880 \text{ m}^2\text{t}$
Índice de edificabilidad bruta	No definido	$< 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Área de Reparto	La propia manzana	A concretar en PRI

Parámetros estructurales de la actuación.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



### 10.5.1 CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR

Las condiciones de desarrollo del sector vienen recogidas con carácter normativo en la Ficha de Gestión del Sector y responden a los siguientes criterios:

- Se deberá dar cumplimiento a los condicionantes que se deriven de los Estudio de Integración paisajística y Estudio acústico que acompañan al documento.
- Se atenderá a las afecciones detectadas, generadas por el cercano Dominio público hidráulico y las líneas del ferrocarril.
- Se cumplirá con la demanda establecida por Ley para la reserva de vivienda en régimen de protección pública.
- Se establecen los criterios para la delimitación de unidades de ejecución.
- Se indican los criterios necesarios para asegurar la calidad de los servicios urbanos a implantar en la urbanización.

### 10.5.2 CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Fuera del ámbito del proyecto no se adscribirá ningún elemento de la red primaria, ni consta que deba añadirse precaución alguna respecto a posibles reservas o transferencias de aprovechamiento de otros ámbitos pendientes de formalización.

Como criterios generales para la determinación del Área de reparto, que debe ser concretada en la ordenación pormenorizada, ésta coincidirá con la superficie del sector, aunque descontando la superficie de la red viaria pública ya afecta a este destino (avenida Font de Mora, calle Vicent Valero y calle Felip Sebastià, 4.383 m<sup>2</sup>).

Por tanto, el Área de Reparto incluirá los terrenos interiores del sector, según sus propia situación, naturaleza y características, contando sólo con la propia edificabilidad prevista en el mismo para generar aprovechamiento susceptible de ser gestionado.

### 10.5.3 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.

De conformidad con el artículo 33.1.c) LOTUP el sector prevé suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con destino, preferentemente, al alquiler o al régimen de derecho de superficie y a la venta, por un 15% de la edificabilidad residencial total prevista, ya que toda ella se trata de nueva edificabilidad residencial generada respecto al planeamiento vigente.

## 11 **ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR COINTRA**

Partiendo de los parámetros estructurales establecidos en la Homologación del sector se establece a continuación las características de la ordenación pormenorizada del sector delimitado.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



## 11.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

De acuerdo al artículo 35.1 de la LOTUP el PRI del sector Cointra establece las siguientes determinaciones de la ordenación pormenorizada, siguiendo el orden establecido en el artículo citado

- a) La definición y caracterización de la infraestructura verde urbana que no esté establecida como ordenación estructural, garantizando su conectividad a través de las zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que la integran.
- b) La red secundaria de dotaciones públicas.
- c) La delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen.
- d) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano y a cada sector del suelo urbanizable.
- f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.
- g) La fijación de alineaciones y rasantes.
- h) El establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.
- i) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.
- j) La delimitación de ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refiere el artículo 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En el caso del sector Cointra no ha lugar a la aplicación las determinaciones que se refieren al trazado de las las vías pecuarias, por no existir ninguna afectada, ni las que tratan de pequeñas ampliaciones urbanas en municipios de población inferior a 2.000 habitantes, que no es le caso de Puçol.

## 11.2 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 11.2.1 CONDICIONANTES FUNDAMENTALES DE LA ORDENACIÓN

Partiendo de los criterios de la ordenación estructural establecidos en la Homologación, se definen unos condicionantes fundamentales previos a formular la ordenación pormenorizada.

- Los parámetros urbanísticos dotacionales serán los que resulten de aplicación del artículo 36.2 y Anexo IV LOTUP, en particular, los estándares dotacionales de calidad urbana.
- La distribución de usos y subzonas se adaptará a las limitaciones de uso impuestas por la legislación sectorial con afección en el ámbito, en este caso, por la presencia al norte del cauce del barranc del Vallet y al este de la línea del ff.cc. Valencia – Castelló.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

- La red de espacios públicos debe asegurar de manera global la adecuada integración en el casco urbano de Puçol, facilitando la comunicación con la estación del ferrocarril presente al norte.
- Mantenimiento, protección y refuerzo de la infraestructura verde presente en el entorno externa al sector, en particular, el cauce del barranc del Vallet. Se mejora su accesibilidad respecto a la situación actual, mediante la Integración y conexión con las nuevas zonas verdes previstas.
- Adecuar la ordenación final del ámbito a la realidad topográfica del terreno, limitando los movimientos de tierras y adaptando el viario y las edificaciones propuestas a la topografía.
- Posibilitar la implantación de edificaciones acorde con su entorno en zona de ordenanza casco nuevo, favoreciendo estrategias de crecimiento racionales favorecedoras de la efectiva implantación de las edificaciones.
- Garantizar la urbanización adecuada de los espacios de conexión con el entorno no urbano presente al noreste, considerando igualmente la futura eliminación de la actual barrera urbana que supone el ferrocarril para el casco urbano de Puçol.
- Crear zonas verdes y espacios libres amplios, diversos y diversificados y que tengan en cuenta el uso de especies autóctonas con mayor índice de transpiración.
- Jerarquización del tráfico en el ámbito, reservando el motorizado para los bordes exteriores, con preferencia de zonas peatonalizadas, fomento de la red de carril bici y caminos peatonales relevantes conectados con los elementos existentes en el entorno.
- Mejora de la vertebración territorial y de la accesibilidad del ámbito favoreciendo los usos no motorizados.
- Fomento de edificaciones que permitan soleamiento mínimo superior a dos horas en el solsticio de invierno, favoreciendo la ventilación pasante, teniendo en cuenta las variables de sol y obstrucción solar, altura de edificación y ancho de calles.

Estas restricciones y condicionantes limitan las posibilidades limitadas de ordenación del ámbito. Como idea principal se propone la remodelación y renovación urbana del ámbito y su integración en el centro del casco urbano de Puçol y, todo ello, concretado en unas propuestas realistas que permitan conseguir la viabilidad económica y urbanística final de la actuación.

#### 11.2.2 DIFERENCIACIÓN DE AMBIENTES

Los anteriores condicionantes, los parámetros estructurales de ordenación definidos en la Homologación del sector y la imagen general del ámbito en relación con el entorno inmediato, marcan de manera clara dos ambientes diferenciados en el ámbito para la implantación de los nuevos usos:

- Extremo norte: es el ambiente más expuesto desde el punto de vista de la integración paisajística y ambiental por su inmediatez al cauce del barranc del Vallet, que ha de servir de





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIJS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



transición con los usos rurales presentes al noreste del ámbito. Constituye el principal nexo de unión con la estación de ferrocarril presente en el margen opuesto del citado cauce.



Estado actual de la zona norte del ámbito Cointra.

- **Extremo sur:** es una zona menos expuesta paisajísticamente y con menor afección ambiental que la anterior. Se corresponde con el ámbito más próximo y con mayor relación con los usos urbanos residenciales presentes en la zona central del casco urbano de Puçol, todos ellos dentro de la zona de ordenanza casco nuevo. Mientras su frente oeste encara edificaciones de mayor altura, sobre todo viviendas plurifamiliares, en el frente sur las edificaciones existentes son preferentemente viviendas unifamiliares de hasta dos plantas.



Estado actual del frente sur y oeste del ámbito Cointra.

La separación entre ambos ambientes se concreta en la prolongación propuesta hacia el este de la calle Santa Marta, según puede observarse en la imagen posterior, lo que también permite prever una futura conexión por la zona central del ámbito hacia las áreas urbanas al otro lado del ferrocarril.

Así se divide en primera instancia el ámbito en dos grandes zonas o ambientes (a las que se designan “Manzana Norte” y “Manzana Sur”). Además, por integración paisajística y afecciones sectoriales también se ha considerado preferente dejar libre de edificación alguna el espacio contiguo a la línea del ferrocarril con la finalidad de albergar zonas libres de la red secundaria, aunque sin crear un espacio que, en un futuro, pueda suponer una nueva barrera entre los dos márgenes urbanos ahora separados por el ferrocarril. Esto último también permite disponer un amplio espacio





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

libre en el centro del casco urbano de Puçol, a partir de su unión con el espacio ya disponible en torno a la antigua estación, junto al paseo de la Constitución.



Esquema general de distribución de manzanas o ambientes en el ámbito.

### 11.2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Analizando los condicionantes sectoriales, ambientales y paisajísticos, teniendo en cuenta las necesidades sociales y económicas, y partiendo de los dos ambientes distinguidos, la ordenación del ámbito urbano Cointra se basa en:

- Ordenar la infraestructura verde en relación a su entorno inmediato, en particular con el barranc del Vallet, de manera que se asegure la amortiguación de impactos con los usos no urbanos presentes al norte del ámbito.
- Diferenciar dos zonas a efectos de delimitación y ubicación de los usos urbanísticos, según los ambientes existentes.
- Localizar los usos ambientalmente sensibles en las zonas más adecuadas.
- Garantizar la seguridad vial mejorando la conexión con el transporte público, potenciando los usos sostenibles no motorizados y preservando el entorno, con una adecuada integración con el mismo a partir del tratamiento de borde de la zona norte.
- Ordenar los bordes de la actuación con elementos que sirvan de integración con su entorno y de conectores verdes, en particular, la zona norte.
- Prever parcelas destinadas a usos residenciales acordes con las edificaciones presentes en el entorno, en zona de ordenanza casco nuevo, de manera que, cumpliendo los objetivos y necesidades generales, se adapten e integren totalmente con el entorno del lugar, estableciendo sinergias con el mismo.
- Permitir la compatibilidad de los usos terciarios complementarios al uso principal residencial.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



#### 11.2.4 CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE LAS DOTACIONES

Como criterio general, los nuevos suelos dotacionales de red secundaria se ubicarán en los frentes este y norte del ámbito y en la denominada manzana sur. Esta distribución pretende, en primer lugar, que cuenten con accesos adecuados con viales principales y, en segundo, que su ubicación más céntrica dentro del casco urbano de Puçol permita su utilización por un mayor número de usuarios.

En cuanto a las conexiones con los viales principales existentes en el entorno del ámbito, además de la citada prolongación este de la calle Santa Marta, se establecen los siguientes criterios:

- Acceso principal Sur: a partir de la glorieta existente en la intersección entre las avenidas Valencia y Font de Mora.
- Acceso principal Norte: a partir de la glorieta existente en la intersección entre las avenidas Collidors y Font de Mora.
- Acceso secundario este: a partir del carrer Felip Sebastià que, a su vez, conecta peatonalmente con el paso subterráneo del ferrocarril existente en avenida Valencia, principal acceso peatonal a la estación de ferrocarril para el casco urbano de Puçol.

El nuevo trazado viario ha de responder necesariamente a tres condiciones básicas: creación de manzanas que favorezcan la tipología edificatoria buscada y permitan implantar los equipamientos y usos previstos, orientación preferente de las viviendas en dirección este-oeste de manera que se favorezcan las mejores condiciones de soleamiento y ventilación y prolongación, en la medida de lo posible, de los viales actualmente existentes, completando la trama urbana de la zona y posibilitando su futura relación con la existente en el margen este del ferrocarril. Por ello, de manera preferente se trazarán cuatro nuevos ejes viarios:

- Vial Norte: ubicado junto a la zona de protección del barranc del Vallet, está destinado a dar servicio para la circulación por esta zona, conectando la avenida Font de Mora con el Carrer Felip Sebastià y disponiendo de elementos de transición y borde entre los nuevos usos residenciales y el barranc del Vallet, conectándolo con la infraestructura verde prevista dentro del ámbito.
- Vial en manzana norte: divide el área residencial prevista en la manzana norte en dos partes, y brinda acceso a las mismas.
- Vial entre manzana norte y manzana sur: configurado como el eje principal de ordenación en el sentido oeste-este del ámbito, a modo de prolongación de la calle Santa Marta, permite la conexión de los dos ambientes diferenciados que se han previsto y la futura comunicación entre los espacios urbanos presentes a ambos márgenes de la línea férrea.
- Adecuación del carrer Felip Sebastià: se contempla la modificación, ajuste y adecuación final del trazado y sección de este vial existente, para servir de manera adecuada a los nuevos usos y equipamientos previstos en el ámbito, en particular, para lograr una adecuada







SELO  
 Registrado el 30/10/2021  
 Nº de entrada 13505 / 2021

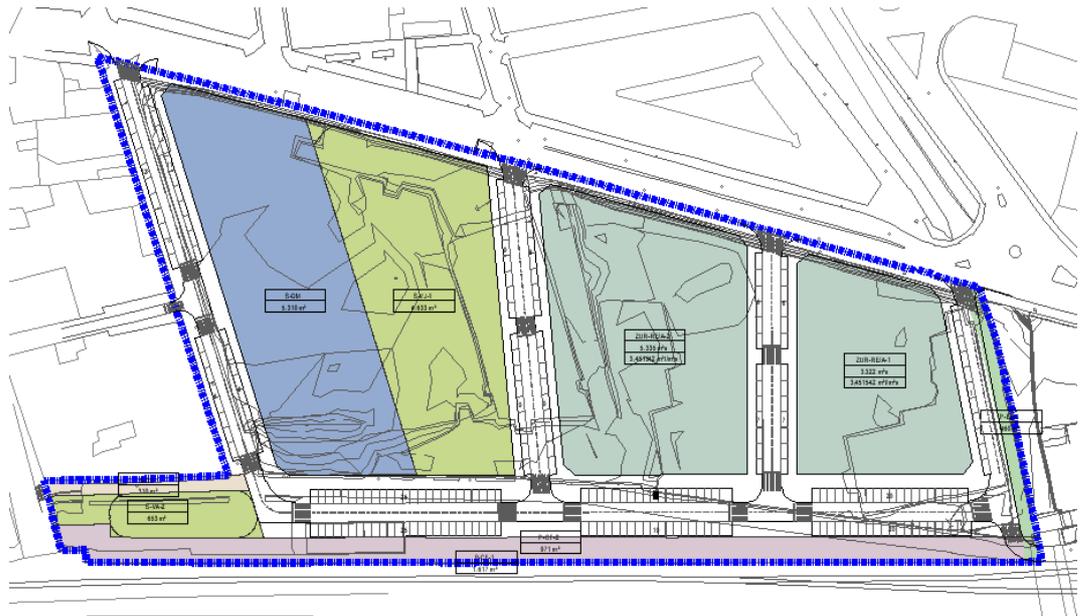


FIRMADO POR  
 JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
 25408461Q  
 En representación de la persona interesada  
 GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
 SOCIEDAD LIMITADA  
 B97881742



En la zona norte se han planteado las dos nuevas manzanas residenciales cuyas ordenanzas serán concordantes con las del área urbana del casco urbano en que se pretenden integrar, mientras que en la zona sur se localizan las principales dotaciones públicas: una amplia zona verde y una manzana destinada a equipamientos públicos. Por su parte, el uso terciario fijado como objetivo complementario al residencial será compatible en la planta baja de las dos manzanas residenciales previstas.

Respecto a las limitaciones introducidas por el ferrocarril, en la zona afectada se plantea un espacio libre como zona de amortiguación que, además de servir para este uso, permita implantar un recorrido no motorizado adecuado que conecte la estación del ferrocarril al norte con el centro del casco urbano de Puçol al sur, mediante el paso inferior existente en la avenida Valencia y el extremo sur de la calle Felip Sebastià, que se remodelará. Para ello, se contempla eliminar el aparcamiento actualmente existente en el extremo sureste del ámbito, sustituyéndolo por una amplia zona verde que complemente las presentes en el otro margen de la infraestructura ferroviaria, conectadas a partir del citado paso inferior de la avenida Valencia. En cualquier caso, dadas las necesidades de aparcamiento de la zona, la calle Felip Sebastià incorporará plazas suficientes para atender no sólo a los nuevos residentes, sino también complementar las plazas disponibles en la estación, fomentando el empleo de modos de transportes más sostenibles y evitando el uso del vehículo privado.



Ordenación propuesta.

Según esta disposición, resulta preciso prever un total de siete ejes viarios, seis de ellos con tráfico rodado y uno con prioridad peatonal, este último en la calle Felip Sebastià, con 5 m de ancho y que permite mantener el acceso a las viviendas existentes en la zona sur. Respecto a los seis de tráfico rodado (todos de un único sentido), tres de ellos se corresponden con la remodelación y adaptación de viales ya existentes, la avenida Font de Mora y las calles Vicent Valero y Felip Sebastià, mientras





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



los tres restantes se configuran, en primer lugar como prolongación de la calle Santa Marta hacia el este, en segundo como vial de servicio entre las edificaciones previstas en la zona norte y, en tercero como acceso norte a la actuación. Este último albergará, además, los espacios libres precisos para considerar la zona de servidumbre del barranco y los elementos de borde y conexión con el propio cauce y el suelo rural presente al noreste. Todos los nuevos viales previstos y sus elementos funcionales (calzadas, aparcamientos y aceras), se proyectarán cumpliendo lo establecido en el *Anexo IV "Estándares Urbanísticos y Normalización de Determinaciones Urbanísticas", Apartado 2*, de la LOTUP.

En cuanto a accesos e integración con el entorno, las conexiones de los viales diseñados con los existentes se han realizado en los siguientes puntos (viales de la red secundaria según la vigente Homologación del PGOU):

- El acceso oeste será el principal acceso rodado del ámbito, y discurre a lo largo de la avenida Font de Mora que inicia su recorrido en la glorieta entre Av. Collindors y la continuación del Carrer Felip Sebastià y finaliza en la intersección de la Av. Valencia.
- Al norte se prevé un acceso a partir del vial considerado en esta zona, entre la avenida Font de Mora y el carrer Felip Sebastià.
- El acceso sur se realiza desde el carrer Mossèn Vicent Valero, entre la avenida Font de Mora y el carrer Felip Sebastià, cuya sección se amplía y adapta a las nuevas necesidades urbanas de la actuación.
- El acceso sureste será el principal acceso peatonal a la estación del ff.cc. desde el margen este del casco urbano de Puçol, a partir del paso inferior existente en la avenida Valencia, que se conecta con el carrer Felip Sebastià. No se prevé circulación motorizada en esta zona, salvo la reservada a los vecinos de las viviendas presentes.

Las vías del ferrocarril afectan de manera fundamental en la ordenación, no sólo a partir de las limitaciones a la propiedad que introduce su trazado actual, sino también su necesaria integración paisajística con la nueva ordenación y, en última instancia, contemplando la futura posibilidad de ser soterradas, eliminando esta barrera para el casco urbano de Puçol. Esto último ha obligado a estudiar la permeabilidad de la zona este del ámbito, de manera que la ordenación planteada permita en un futuro la efectiva conexión entre las dos partes en las que queda actualmente dividido el casco urbano, evitando situar elementos que supongan una nueva barrera para la localidad.

Esta versión preliminar de ordenación para la regeneración del ámbito Cointra, se muestra entre los planos de ordenación que forman parte del presente documento.

### 11.3.2 INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA

La ordenación planteada permite conectar el área urbanizada de Puçol con los elementos exteriores al sector susceptibles de formar parte de la infraestructura verde, a saber, el cauce del barranc el





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

Vallet y la zona inundable al noreste del ámbito. La conexión se prevé desde los terrenos del cauce del barranc el Vallet mediante el espacio libre de red primaria (PEL) previsto en paralelo al mismo, y sigue hacia el sur por los nuevos espacios libres previstos al este del sector, junto al trazado del ff.cc, llegando a las zonas verdes definidas en la mitad sur. Mediante ésta, finalmente, ya dentro del área urbana consolidada de Puçol, se conecta con uno de los pasos peatonales que comunican las zonas residenciales a ambos lados de la vía férrea.

### 11.3.3 RED SECUNDARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

La ordenación delimita los siguientes elementos de la red secundaria de dotaciones públicas, cuya distribución queda reflejada en el plano OP.01 Ordenación pormenorizada, con las siguientes superficies:

S-QM	Equipamiento Dotacional múltiple	5.310,23 m <sup>2</sup>
S-VJ-1	Espacios libres - Jardines	4.633,40 m <sup>2</sup>
S-VA-2	Espacios libres – Área de juego	864,84 m <sup>2</sup>
S-CV	Comunicaciones. Red viaria	11.791,56 m <sup>2</sup>
<b>Total Red secundaria de dotaciones públicas</b>		<b>22.600,03 m<sup>2</sup></b>

### 11.3.4 DELIMITACIÓN DE SUBZONAS

Además de los elementos de las dotaciones de red primaria y secundaria, el PRI establece una única subzona de parcelas de uso privativo. Siguiendo el criterio de integrar la nueva pieza residencial generada por la actuación en el entorno urbano consolidado que la rodea, se opta por asimilar sus características a la zona de ordenanza Casco Nuevo definida en el PGOU vigente. Por ello, acogéndose a la tipología dominante en esta zona, se denomina a esta subzona Casco Nuevo 2 (CN2). La nueva subzona se dispone en dos nuevas manzanas con las siguientes superficies.

CN2-1	Casco Nuevo 2 - 1	3.322,32 m <sup>2</sup>
CN2-2	Casco Nuevo 2 - 2	5.334,69 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>8.657,01 m<sup>2</sup></b>

### 11.3.5 REGULACIÓN DE USOS E ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD NETA

Los usos de las distintas parcelas ordenadas pormenorizadamente y su régimen de compatibilidades quedan establecidos en la normativa del presente PRI. En general, los usos de los elementos dotacionales son los propios de su destino concreto y el uso dominante de las parcelas privadas es el de Residencial plurifamiliar.

Se establece un único Índice de Edificabilidad Neta (IEN) para ambas parcelas residenciales con un valor de 3,45152 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo que supone la edificabilidad residencial total reflejada en la siguiente tabla:



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

		Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> t
CN2-1	Casco Nuevo 2 1	3.322,32	11.467,04
CN2-2	Casco Nuevo 2 2	5.334,69	18.412,80
<b>Total</b>		<b>8.657,01</b>	<b>29.879,84</b>

### 11.3.6 ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

Atendiendo al artículo 78 LOTUP, dado que no se ha previsto la adscripción de ningún elemento de red primaria al desarrollo del sector Cointra ni la incorporación o transferencia de derechos consolidados en otras ubicaciones o reservas de aprovechamiento pendientes de concretar, el Área de Reparto del sector Cointra incluye únicamente la superficie de su ámbito. A efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se descontarán de su superficie como suelo público ya afecto a su destino los terrenos del dominio público ferroviario situados en la franja este del sector, incluidos en el elemento PCF-1 y los tramos de las vías urbanizadas avenida Font de Mora, calle Vicent Valero y calle Felip Sebastià.

Por otra parte, dado que la ordenación propone un único uso lucrativo, el residencial sujeto a una tipología dominante, no procede la aplicación de ningún coeficiente de homogeneización entre posibles unidades de aprovechamiento con rendimientos económicos dispares. Así tendremos:

Sector Cointra	34.263 m <sup>2</sup>
Suelo público afecto a su destino (PCF-1)	1.617 m <sup>2</sup>
Suelo público afecto a su destino (SRV)	4.383 m <sup>2</sup>
Área de reparto de cálculo	28.263 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento total	29.880 u.a.(m <sup>2</sup> t)
<b>Aprovechamiento tipo</b>	<b>1,0572 u.a./m<sup>2</sup></b>

### 11.3.7 PARÁMETROS REGULADORES DE LA PARCELACIÓN

La ordenación del sector Cointra pretende la integración de la nueva pieza urbana en la zona de Casco Nuevo de Puçol y su asimilación a la misma, por lo que se establecen, en general, unos parámetros similares a los indicados para ella en las Normas Urbanísticas del PGOU dentro de las alineaciones indicadas en el plano de ordenación pormenorizada.

En este caso, el artículo 8.2.C de las NN.UU. establece unos parámetros dirigidos a ordenar situaciones de ciudad consolidada con una estructura de propiedad en la que existen numerosas parcelas de reducido tamaño que alojan viviendas unifamiliares. Por ello, establece una parcela mínima de 80 m<sup>2</sup> y los demás parámetros acordes a esta magnitud, como una longitud mínima de linde frontal de 5 m y un tamaño de mínimo rectángulo inscrito de 5x10 m. Esta coexistencia entre solares de tamaños tan variados da lugar a una complejidad parcelaria donde conviven promociones de gran superficie y un número de alturas ajustado al máximo permitido, formalmente propias de un



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO  
Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



ensanche tradicional, con parcelas de menor superficie que no agotan la altura máxima edificable y que se configuran con patios interiores en ubicaciones irregulares y dispersas, sin mostrar una ordenación regular interior de las manzanas. Este modelo de parcelación se aprecia con claridad en el siguiente detalle del plano catastral de la zona.



Estructura parcelaria dominante en zona de ordenanza Casco Nuevo

A diferencia de esta situación, el sector Cointra prevé unas manzanas de tamaño superior a la media de la zona de Casco Nuevo y, dado que la propiedad del sector está bastante concentrada, es previsible que las futuras parcelas resultantes del proceso de desarrollo y gestión superen ampliamente el tamaño mínimo de 80 m<sup>2</sup>. No cuenta tampoco con preexistencias que condicionen su parcelación. Por todo ello, se replantea la asimilación total del régimen vigente en el Casco Nuevo y la normativa del PRI establece una regulación de parcela que, manteniendo la tipología dominante y la compatibilidad con la implantación de viviendas unifamiliares, aumenta el tamaño de parcela mínima a 200 m<sup>2</sup> y los restantes parámetros asociados a esta medida.

### 11.3.8 UNIDAD DE EJECUCIÓN

La ficha de gestión del sector Cointra establece una única Unidad de Ejecución para el desarrollo del sector que incluye toda su superficie, ya que, en principio, no se prevén obras externas al mismo. No obstante, también se contempla la posibilidad de delimitar unidades de ejecución parciales, indicando las condiciones que deben cumplir las nuevas unidades redelimitadas.

### 11.3.9 MAGNITUDES DE LA VERSIÓN PRELIMINAR DE LA ORDENACIÓN

Las magnitudes de la ordenación del ámbito Cointra se reflejan en la siguiente tabla:



FIRMADO POR  
JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
No de entrada 13505 / 2021

MANZANA	DESTINO	USO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )			% respecto total
			PARCIAL	POR USO	TOTAL	
<b>SUELO DOTACIONAL</b>					<b>25,606</b>	<b>74.73%</b>
<b>Red primaria de dotaciones públicas</b>			<b>3,006</b>			<b>8.77%</b>
P-CF-1	Público	Zona dominio público ff.cc.	1,617			4.72%
P-CF-2	Público	Zona protección ff.cc.	971			2.83%
P-EL-1	Público	Zona servidumbre barranco	417			1.22%
<b>Red secundaria de dotaciones públicas</b>			<b>22,600</b>			<b>65.96%</b>
S-QM	Público	Equipamiento Dotacional múltiple	5,310			15.50%
S-VJ-1	Público	Espacios libres - Jardines	4,633			13.52%
S-VA-2	Público	Espacios libres - Jardines	865			2.52%
S-CV/S-CVT	Público	Comunicaciones. Red viaria	11,792			34.42%
<b>SUELO LUCRATIVO</b>					<b>8,657</b>	<b>25.27%</b>
<b>Residencial</b>			<b>8,657</b>			<b>25.27%</b>
CN2-1	Privado	Zona urbanizada residencial alta densidad	3,322			9.70%
CN2-2	Privado	Zona urbanizada residencial alta densidad	5,335			15.57%
<b>SUPERFICIE TOTAL (m<sup>2</sup>)</b>					<b>34,263</b>	<b>100.00%</b>
<b>SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR (m<sup>2</sup>)</b>					<b>32,646</b>	<b>95.28%</b>

Superficies de la ordenación pormenorizada de la versión preliminar del PRI sector Cointra.

#### 11.4 JUSTIFICACIONES DE CONTENIDO URBANÍSTICO

Tanto en cumplimiento de la legislación urbanística y del suelo vigente, como atendiendo a las indicaciones del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de 10 de mayo de 2021, se exponen expresamente las siguientes justificaciones de aspectos de índole urbanística.

##### PERSPECTIVA DE GÉNERO

Se acompaña como Anexo 3 a esta memoria el Informe de Impacto de Género de acuerdo a las indicaciones del Anexo XII de la LOTUP.

##### ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

El apartado 10.5.2 de esta memoria se definen los criterios para la determinación del Área de Reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo, cuyas condiciones vienen reflejadas en la Ficha de Gestión.

##### VIVIENDA PROTEGIDA

El sector Cointra se considera un ámbito de renovación urbana en el que se implanta un nuevo uso en sustitución del industrial obsoleto. De acuerdo con lo indicado en el artículo 33 LOTUP, la ordenación del PRI establece desde su Homologación la obligación de reservar el 15% de la nueva edificabilidad residencial a la construcción de viviendas sometidas a régimen de protección pública. Esta determinación está reflejada en la Ficha de Gestión del sector Cointra, de carácter vinculante.

##### ESTUDIOS ECONÓMICOS

Forman parte de la documentación de este plan el Informe de Sostenibilidad Económica y el Informe de Viabilidad Económica de la actuación propuesta.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021RATIO HABITANTES

En atención a las indicaciones del artículo 22.1 LOTUP el apartado 10.5 de esta memoria se justifica el cálculo realizado para obtener la ratio de habitantes por vivienda utilizada en esta propuesta.

ESTÁNDAR GLOBAL DOTACIONAL

La presente propuesta urbanística consiste en la sustitución de una única manzana de uso industrial rodeada de suelo público por tres nuevas manzanas, dos de uso residencial y una tercera de uso exclusivamente dotacional. A su vez, dentro del sector delimitado, alrededor de esta manzana industrial original, se mantiene el carácter dotacional los terrenos existentes de esta naturaleza, que incluyen la red viaria y la zona ferroviaria. El artículo 67.3 LOTUP establece como condición a cumplir en las modificaciones urbanísticas, como es el caso, el mantenimiento del equilibrio entre dotaciones públicas y aprovechamientos privados del planeamiento vigente que se modifica respecto a la nueva propuesta. Para su comprobación, el Anexo IV LOTUP trata en sus apartados III.1.1 y III.8.2 el Estándar Dotacional Global (EDG) que permite comparar esta proporción inicial y modificada. En nuestro caso tenemos:

	Superficie dotacional	Edificabilidad privada	EDG
Planeamiento vigente	9.095 m <sup>2</sup>	24.737 m <sup>2</sup> t	<b>0,3677 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t</b>
Sector Cointra	25.606 m <sup>2</sup>	29.800 m <sup>2</sup> t	<b>0,8570 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t</b>

El EDG de la modificación propuesta es 2,33 veces superior al del planeamiento vigente, por lo que queda justificado el mantenimiento de dotaciones en el ámbito, incluso una clara mejoría.

ESTÁNDARES DOTACIONALES.

Desde el punto de vista estructural, según el artículo 24.1.c, se debe contar con una extensión mínima de 5 m<sup>2</sup> de parque público con relación al total de la población prevista en el plan. Dadas las dimensiones del sector Cointra, esta reserva de parque público debe entenderse a la proporción global de parque público referida a la totalidad del municipio de Puçol. Según el PGOU vigente, como se ha mostrado en la parte informativa de esta memoria, el municipio cuenta con los siguientes elementos de su sistema de espacios verdes con la categoría de Sistemas Generales:

- Parque público de La Costera. 780.000 m<sup>2</sup>
- La Gola del Estany 3.500 m<sup>2</sup>
- Zona de esparcimiento en prolongación Avenida Alfinach. 2.437 m<sup>2</sup>
- Cauce del Barranco dels Hostalets. 14.126 m<sup>2</sup>
- Parque público en campo de fútbol. 10.045 m<sup>2</sup>
- Paseo Marítimo de la Playa. 10.537 m<sup>2</sup>
- Parque Ramón y Cajal. 14.724 m<sup>2</sup>



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

Lo que supone una superficie total de 835.774 m<sup>2</sup> de parque público de red primaria. Atendiendo a la condición que el PGOU se impone para considerar qué superficie de parque público puede ser computada para la justificación de reserva de parque público, se deben minorar las superficies de LA Costera y la Gola del Estany a su 20%, con lo que tenemos una superficie de parque a efectos de cumplimiento de estándares de 177.534 m<sup>2</sup>. Esta superficie aplicada a los 19.737 habitantes censados en Puçol nos da una ratio en la situación actual de 8,99 m<sup>2</sup> de parque por habitante. La incorporación de los 634 habitantes previsibles en el sector Cointra supone que la nueva ratio alcance el valor 8,71 m<sup>2</sup>/habitante, lo que sigue cumpliendo con creces tanto el mencionado estándar de parque público.

Para la comprobación del cumplimiento del estándar global de zonas verdes y parques públicos del artículo 27.7 LOTUP, fijado en 10 m<sup>2</sup> por habitante, se deben contabilizar todas las zonas verdes establecidas por el planeamiento vigente. Según el PGOU vigente, además de los 177.534 m<sup>2</sup> computables de los sistemas generales existen 230.048 m<sup>2</sup> de zonas verdes en sistemas locales, lo que nos da una ratio de 20,65 m<sup>2</sup> de zona verde por habitantes. El sector Cointra aporta a este cálculo 634 nuevos habitantes y 5.170,78 m<sup>2</sup> de zonas verdes computables, lo que da una nueva ratio de 20,26 m<sup>2</sup>/habitante, por lo que este estándar también se cumple.

En cuanto a los estándares de ordenación pormenorizada, la propuesta del sector Cointra cumple los propios de un nuevo sector residencial, que se atienen a lo indicado en el artículo 36.2 LOTUP.

- En suelo residencial, las dotaciones públicas no viarias serán, al menos, 35 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> potencialmente edificables con ese uso. De ellos, un mínimo de 15 m<sup>2</sup> se destinará a zonas verdes públicas. La red secundaria de dotaciones públicas no viarias del sector está compuesta por los siguientes elementos:

		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie computable m <sup>2</sup>
S-QM	Equipamiento Dotacional múltiple	5,310	5,310
S-VJ-1	Zona Verde - Jardín	4,633	4.518
S-VA-2	Zona Verde – Área de juego	865	653
<b>TOTAL</b>		<b>10.808</b>	<b>10.481</b>

Por tanto, sin llegar a considerar ningún elemento de Red Primaria a efectos de cómputo, la ordenación pormenorizada cumple con los estándares del artículo 36, como refleja la tabla:

CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES	ESTÁNDAR s/ 36.2 LOTUP		BORRADOR
	ESTÁNDAR	NECESARIO	PREVISTO
Red secundaria de dotaciones públicas			
Suelo zonas verdes y equipamientos	35 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t	10,458	10,481
Suelo zonas verdes	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t	4,482	5,171





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

- El mismo artículo 36 indica que debe garantizarse la existencia de arbolado suficiente en el suelo urbano y urbanizable. En poblaciones de más de 20.000 habitantes<sup>1</sup>, los nuevos desarrollos residenciales tenderán a alcanzar una proporción de, al menos, un árbol por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. En el caso del sector Cointra, la Ficha de gestión establece en sus condiciones de ejecución el número mínimo de unidades a plantar, indicando la referencia a la normativa del PRI que indica las especies a utilizar.

Por último, la red viaria prevista, tanto la nueva planificada como la existente remodelada, se ajusta a las determinaciones del subapartado III.2. Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria del Anexo IV LOTUP. La circulación de tráfico rodado está prevista en un circuito de viales de único sentido cuya anchura es de 16 m, excepto la calle Felip Sebastià que alcanza los 20 m, con lo que se cumple la dimensión mínima exigida a los sectores de uso residencial con un IEB superior a 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Además de estos viales, se propone un tramo peatonal en esta última calle en su extremo sur, colindante con la zona verde, que cumple con el ancho necesario de 5 m.



### CARTOGRAFÍA

Atendiendo a lo indicado en el Decreto 74/2016, de 10 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento por el que se determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanísticos y territorial de la Comunitat Valenciana, la documentación gráfica de la propuesta se ha elaborado sobre una cartografía compatible con la base topográfica CV05 del Instituto Cartográfico Valenciano, es decir, tomando el sistema de referencia ETRS89 y en proyección UTM referido al huso 30N. La base adoptada ha sido mejorada en detalle y precisión al realizarse un levantamiento topográfico particularizado del ámbito acorde a dicho sistema de coordenadas y representación.

## **11.5 JUSTIFICACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL**

El informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental el 27 de mayo de 2021 establece una serie de condiciones a cumplir en la documentación de la propuesta a formalizar para su tramitación posterior. A continuación, se justifica cómo han sido atendidos en esta versión preliminar estos condicionantes.



### ESTUDIO ACÚSTICO

Se ha elaborado un Estudio Acústico particularizado del ámbito de la propuesta que acompaña y complementa el presente documento. De sus conclusiones se deriva la necesidad de disponer en el límite este del ámbito sistemas de apantallamiento acústico. Esta condición y las características de los sistemas a implantar quedan recogidas en las Normas Urbanísticas del PRI.

<sup>1</sup> Aunque Puçol no alcanza esta cifra (19.737 según el censo de 2020), su proximidad a la cifra establecida en el artículo 36.2.c) LOTUP hace que en el presente plan se adopte para el ámbito la proporción de 1 árbol/100 m<sup>2</sup>.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742ETCV

El informe de la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje indica que el sector Cointra, por su uso residencial previsto y pese a tratarse de suelo urbano y urbanizado por largo tiempo, debe ser considerado como un crecimiento y, por tanto, no rebasar el crecimiento máximo permitido por la ETCV. En la ficha de crecimientos máximos calculados por este organismo consta que el máximo crecimiento residencial permitido alcanza 319.536 m<sup>2</sup>. El sector Cointra de 34.263 m<sup>2</sup> no rebasa esa superficie máxima y su ubicación ya está enclavada en el núcleo urbano consolidado de Puçol, sustituye un uso obsoleto por uno nuevo de mayor calidad urbana y con posibles usos compatibles y ordena y fomenta itinerarios peatonales mejorando la movilidad del municipio. Por tanto, cumple con los criterios de ocupación racional del suelo de la directriz 78 de la ETCV.

REGLAMENTO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El estado actual del sector Cointra es el de un solar completamente urbanizado y que dispone de todos los servicios que le dan esa condición, con la salvedad de que la edificación que lo ha ocupado anteriormente durante decenios ha sido derribada. Por tanto, todo el suelo del sector se encuentra en situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con la definición de la misma según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Esta situación, además, es anterior a la aprobación Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH). Por tanto, de acuerdo al punto 2 del artículo 14 bis del RDPH, se puede permitir la construcción de nuevas edificaciones en el sector teniendo en cuenta, en la medida de lo posible lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1 de ese mismo artículo.

En cualquier caso, esta situación no evita la obligación de obtener la autorización del organismo de cuenca para las obras a ejecutar en la zona de policía de aguas, como ya contempla la normativa del PRI, y además debe tenerse en cuenta que no está prevista ninguna zona edificable sobre los terrenos considerados inundables por el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, pues se corresponden con viales públicos.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

La necesidad de recursos hídricos para la nueva población máxima de 634 habitantes previstos en el sector Cointra alcanza 61.108,90 m<sup>3</sup>/año aplicando los valores de referencia del Apéndice 10.1. Dotaciones medias de referencia para el cálculo de la demanda de abastecimiento urbano del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Júcar particularizado al caso de Puçol. Por otra parte, la demanda de recursos hídricos sustituida, la que generaba la antigua fábrica situada en el ámbito, se calcula según los parámetros del Apéndice 10.5. Dotaciones de referencia para la demanda industrial de esa misma normativa del Plan Hidrológico, alcanzándose 42.788,00 m<sup>3</sup>/año para los 76 empleados que tenía en plantilla está factoría dedicada a la fabricación de productos metálicos,





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

calderas. Por tanto, se entiende que la nueva demanda generada por el cambio de uso alcanza un valor de 24.320,90 m<sup>3</sup>/año.

Dado que el suministro de agua de Puçol procede de la red de la Entidad Metropolitana de Sistemas Hidráulicos (EMSHI) no es posible conocer con exactitud la reserva concreta de recursos disponibles para este municipio en particular. Por ello, en la fase de información pública y consultas de esta versión preliminar se deberá solicitar informe a este organismo para que se pueda comprobar este extremo.

#### CAPACIDAD DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO

Considerando una ratio de generación de aguas residuales de 200 litros por habitantes al día en suelo urbano de uso residencial, los 634 habitantes previstos como máximo en el sector Cointra generarían 126,8 m<sup>3</sup> diarios de este tipo de efluentes. Si, tal como expresa el IATE, la EDAR de la Pobra de Farnals que trata las aguas residuales de Puçol tiene capacidad para tratar 30.000 m<sup>3</sup>/día y su régimen actual de funcionamiento alcanza 26.608 m<sup>3</sup>/día, la cantidad aportada por el sector Cointra puede ser asumida por esta instalación.

#### INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

La presente versión preliminar de la Homologación y plan de Reforma Interior del Sector Cointra se somete a información pública y consultas acompañada de un Estudio de Integración Paisajística que forma parte de su documentación.

En cuanto a las demás indicaciones del informe, la ordenación pormenorizada propuesta en el PRI delimita y ordena la infraestructura verde del ámbito en conexión con los elementos exteriores al mismo pertenecientes a la infraestructura verde de acuerdo a lo indicado en el artículo 5 LOTUP.

#### SUELO DOTACIONAL EDUCATIVO PÚBLICO

El presente documento cuenta con su Anexo 2 específico sobre las reservas de suelo destinados a equipamiento público educativo de acuerdo a lo indicado 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. En el mismo se estudia la demanda de este tipo de suelo ajustada a las necesidades del municipio de Puçol y se muestra la solución a dicha demanda, que no pasa necesariamente por establecer esta reserva en el sector Cointra de nueva delimitación.

#### MOVILIDAD

En respuesta a las observaciones planteadas desde el informe emitido por el Servicio de Movilidad de la Direcció General d'Obres Públiques, Transport i Mobilitat cabe decir los siguiente:

- En cuanto a la propuesta de incrementar la edificabilidad terciaria del sector, la intención del Ayuntamiento de Puçol como órgano promotor del plan es mantener como uso dominante el residencial en consonancia con el entorno urbano donde el sector Cointra queda enclavado.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGU SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



No obstante, la compatibilidad del uso terciario y la no previsión de un límite concreto para la edificabilidad destinada a este uso dejan abierta la posibilidad de su incremento relativo dentro de los límites máximos establecidos para el sector en su conjunto.

- Respecto a la previsión de una pasarela peatonal sobre las vías del ferrocarril que comunique el sector con la parte este del casco urbano, esta posibilidad ha sido denegada por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) aduciendo motivos de seguridad en sus líneas. La alternativa a esta pasarela, el paso inferior, también está contemplado entre las actuaciones previstas en el PMUS de Puçol, pero el coste de su ejecución supondría una carga que comprometería la viabilidad económica del desarrollo del sector.
- El diseño de la calle Felip Sebastià, sujeto a la ordenación pormenorizada propuesta, se trata como un espacio de conexión de la infraestructura verde interna del ámbito y permitirá un uso no solo de paso, sino de disfrute público al estar conectado a los restantes espacios libres del sector, así como contar con las barreras acústicas propuestas para mitigar el ruido producido por el ferrocarril, generando así un espacio urbano más amable y habitable.
- Las conexiones del sector con el exterior pasan por mantener la vía de acceso a la estación de ferrocarril desde el extremo noreste del ámbito a través del estrechamiento citado en el informe. Debe entenderse esta conexión como un acceso secundario a los terrenos adyacentes a la estación, ya que el principal acceso rodado se realizará por la avenida Font de Mora. El paso estrecho pasa a ser una vía alternativa donde prevalecerán los recorridos peatonales y ciclistas en continuidad con el conector de infraestructura verde propuesto a lo largo del límite este del sector, y se podrá ver complementado por la urbanización del espacio libre PEL-1 paralelo al cauce del barranco el Vallet. Por todo ello, no se considera necesaria una sección mayor a la existente en ese punto, pues el acceso multimodal a la estación se basa en la separación entre las vías de tráfico rodado y las peatonales y ciclistas.
- Por último, en cuanto a la adaptación a la ordenación del PRI de la propuesta 3.1 de mejora del entorno de la estación de ADIF del PMUS, es una materia que no puede ser abordada desde esta propuesta, sino desde el propio PMUS o los proyectos futuros que sirvan para materializar sus determinaciones.



#### PATRIMONIO CULTURAL

No se ha detectado en el ámbito ninguna afección al Patrimonio Cultural valenciano. No obstante, de acuerdo a la ley, la aprobación definitiva de la propuesta exige la previa obtención del pronunciamiento de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural, lo que se deberá tener en cuenta en la tramitación, sin que resulte necesaria ninguna modificación de la documentación en la etapa actual.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



### INDICADOR PARA EL CONTROL DEL RUIDO

Dentro del Programa de seguimiento ambiental propuesta para la actuación se ha añadido un nuevo apartado E. Calidad ambiental con el fin de controlar las inmisiones de ruido ambiental generados por las infraestructuras de transporte, en especial el ferrocarril, a niveles aceptables para los nuevos usos a implantar. A este apartado se asocia el nuevo indicador E.1. Nivel sonoro detectado en el exterior de las viviendas.



### SUELOS CONTAMINADOS

La Ficha de gestión del sector añade a sus condiciones de ejecución la obligación de adoptar medidas de vigilancia y precaución durante los trabajos de movimiento de tierras por si surgieran residuos en los suelos, a fin de darles un tratamiento adecuado.



### AFECCIÓN DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Según las conclusiones del IATE, el plano 17 reflejaba un error en la transcripción de las distancias de las afecciones generadas por las carreteras de titularidad autonómica, por referirse a una legislación obsoleta. Este plano 17 se incluye en la colección de cartografía temática de observación a efectos ambientales y, como tal, formaba parte del Documento Inicial Estratégico necesario en la primera fase de evaluación ambiental. Una vez completada esta fase y visto que el ámbito no se ve afectado por ninguna carretera autonómica, no consta en la documentación de la versión preliminar ni los documentos que la acompañan referencia alguna a la legislación de carreteras, por lo que no procede modificar el documento.

## **12 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO (PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL)**

La principal medida de seguimiento de un plan es la realización de un Programa de Vigilancia Ambiental, que debe encaminarse a detectar las desviaciones, bien de los efectos previstos, bien de las medidas correctoras necesarias, ya que muchos de los efectos se estiman de manera predictiva y la eficacia de las medidas correctoras no están probadas en todas las situaciones.

Del mismo modo, el Programa de Vigilancia Ambiental se considera como un sistema abierto, con capacidad para modificar, cambiar o adaptar el proyecto a las situaciones que se planteen. Es decir, debe servir como mecanismo de retroalimentación mediante el cual los resultados obtenidos sirvan para modificar los objetivos iniciales y, en general, permitir la revisión periódica del programa inicialmente planteado.

De esta forma, también se permite la detección de efectos no previstos, ya que en un período tan previo al desarrollo del plan no es posible concretar un conocimiento profundo de ciertos aspectos, con lo que se pueden establecer prioridades y necesidades de proyectos de investigación concretos.





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



## 12.1 OBJETIVOS GENERALES MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Los principales objetivos generales de las medidas de seguimiento mediante la utilización de indicadores de sostenibilidad son:

- Proporcionar un instrumento de análisis y diagnóstico, de fácil comprensión y aplicación, a los organismos gestores.
- Ofrecer a los grupos implicados, a las Administraciones Públicas y a los Agentes Sociales, una visión documentada de la situación de los procesos de sostenibilidad, sus efectos y las posibles disfunciones generadas.

El sistema de seguimiento previsto tiene por objeto la comprobación del cumplimiento de las determinaciones, previsiones y objetivos del plan, así como la valoración de las desviaciones producidas – magnitud, causas, reversibilidad – y las propuestas para ajustar las medidas y determinaciones del plan o, en su caso, la propuesta de revisión del mismo.

La comprobación del cumplimiento de determinaciones y objetivos se efectúa a través del sistema de indicadores de seguimiento.

La valoración de desviaciones y las propuestas de ajuste (actualización) y revisión se efectúan a través de un Informe de seguimiento.



El análisis de los distintos indicadores generados se basará en los criterios o patrones comunes que sirvan para poder compararlos y realizar una adecuada elección.

La selección de los indicadores es el momento clave, pues deberá adoptar las decisiones correctas que se adapte a los objetivos del plan.

Finalmente, la aplicación de los indicadores seleccionados mostrará el grado de operatividad, y proporcionará mayor información que permita la generación de nuevas alternativas de indicadores.

## 12.2 INDICADORES SELECCIONADOS

Tal y como requiere la vigente LOTUP, en la redacción del presente plan y para el seguimiento de su ejecución de forma sostenible con el medio, el equipo redactor se ha apoyado en los siguientes indicadores, que se mantendrán o ampliarán para el seguimiento de ejecución del mismo:





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



- A. **Usos del Suelo:** Se fomentará la rehabilitación y recuperación de las zonas urbanas degradadas y la gestión y consolidación de los solares vacantes y suelos sin desarrollar.
- A.1. Grado de ejecución de la urbanización.
- A.2. Licencias de edificación por año.
- A.3. Grado de ejecución de las edificaciones. Nº de viviendas ejecutadas.
- B. **Biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural:** Establecer como elemento básico y vertebrador de la ordenación territorial un sistema de espacios libres que responda, entre otros, a criterios ambientales, físicamente continuos y conectados con los espacios urbanos y los espacios exteriores.
- B.1. Espacios libres con valor ambiental comunicados entre sí.
- B.2. Censos anuales de fauna, en especial de aves.
- B.3. Calidad de las aguas. Contaminación orgánica (DBO<sub>5</sub>) y por amonio.
- C. **Ciclo del Agua:** Compatibilizar el planeamiento territorial y los usos del suelo con el ciclo natural del agua y racionalizar el uso de este recurso en el marco de un modelo territorial globalmente eficiente. Preservar y mejorar la continuidad de los flujos y la calidad de las aguas. Fomentar el ahorro y la reutilización del agua en el espacio rural y urbanizado, adecuando la calidad de la misma a los usos.
- C.1. Demanda total municipal de agua (m<sup>3</sup>/año).
- C.2. Agua reutilizada en cantidad y calidad.
- D. **Transporte y movilidad:** Reducir al máximo las emisiones contaminantes a la atmósfera y el consumo de recursos no renovables. Plantear un nuevo concepto de movilidad que permita construir municipios más habitables, favoreciendo la movilidad por medios ambientalmente menos agresivos y reduciendo el número de desplazamientos motorizados.
- D.1. Nº de usuarios de la estación de ff.cc. de Puçol.
- D.2. Índice de vehículos por tipo de turismo por cada 1.000 habitantes.
- E. **Calidad ambiental:** Reducir las inmisiones de ruido ambiental generados por las infraestructuras de transporte, en especial el ferrocarril, a niveles aceptables para los nuevos usos a implantar.
- E.1. Nivel sonoro detectado en el exterior de las viviendas.

Así pues, los indicadores considerados para el seguimiento del plan son los siguientes:





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742



<b>Usos del suelo</b>
Grado de ejecución de la urbanización. Licencias de edificación por año. Grado de ejecución de las edificaciones. Nº de viviendas ejecutadas.
<b>Biodiversidad, conectividad ecológica y patrimonio natural</b>
Espacios libres con valor ambiental comunicados entre sí. Censos anuales de fauna (especialmente aves). Calidad de las aguas (DBO <sub>5</sub> ).
<b>Ciclo del agua</b>
Demanda total municipal de agua (m <sup>3</sup> /año). Agua reutilizada en cantidad y calidad.
<b>Transporte y movilidad</b>
Nº de usuarios de la estación de ff.cc. de Puçol. Índice de vehículos por tipo de turismo por cada 1.000 habitantes.
<b>Calidad ambiental</b>
Nivel sonoro detectado en el exterior de las viviendas.

Indicadores propuestos para el seguimiento del plan.

### 12.3 ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES

El problema fundamental surge de la gran cantidad de información a procesar, de manera que se busca que sea información de calidad: objetiva, actualizada, fiable, con un adecuado nivel de desagregación y objeto de seguimiento periódico en una serie temporal adaptada a las características de cada variable de estudio.

Por otra parte, el carácter territorial y multisectorial del desarrollo sostenible obliga a integrar información de diversa naturaleza para los indicadores demográficos, sociales, culturales, económicos, institucionales y sectoriales. Para ello, habrá que recurrir a una selección de fuentes de acuerdo con las características de los indicadores.

Los indicadores de seguimiento de un plan tratan de ofrecer la evolución de sus elementos más relevantes; constituyen, por tanto, una visión de cómo evoluciona el propio desarrollo del Plan.

<b>INFORMACIÓN PRIMARIA</b>
Mediciones técnicas ambientales.
Técnicas de participación pública
<b>INFORMACIÓN SECUNDARIA</b>
Información bibliográfica, extraída de los estudios realizados sobre la zona
Información cartográfica
Información digital, como imágenes de satélite, fotografías aéreas que complementan la información cartográfica.

Obtención de la información.

En una primera fase se trata de caracterizar y clasificar un importante número de indicadores mediante una previa valoración científico técnica, en la que se consideran aspectos sociales, las condiciones ambientales objetivas y las políticas de respuesta. La segunda fase de selección de





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021

FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742

indicadores consiste en la validación de los indicadores obtenidos, que se clasifican como aptos o no aptos, atendiendo a tres criterios básicos de acuerdo con los siguientes tres apartados.

1. OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN	2. CONSISTENCIA METODOLÓGICA Y VALIDEZ CIENTÍFICA	3. APLICACIÓN Y COMUNICACIÓN
<b>DISPONIBILIDAD:</b> De la relación Coste-Beneficio para las Actuaciones Propuestas por el Plan	<b>RIGOR CIENTÍFICO</b>	<b>COMPRESIÓN</b> , deben de ser claros y sencillos
<b>REPRESENTATIVIDAD:</b> Significancia estadística de los indicadores	<b>FIABILIDAD</b>	<b>SIMPLIFICACIÓN</b> , un menor número de indicadores facilita una mejor comprensión.
<b>ACTUALIZACIÓN:</b> Actualización de los Indicadores	<b>CONSENSO</b>	<b>RESONANCIA</b> , capacidad de despertar el interés de los agentes implicados.
<b>EQUILIBRIO:</b> Entre los indicadores científicos y los obtenidos por participación pública o social.	<b>REPRESENTATIVIDAD</b>	<b>VALORES DE REFERENCIA</b> , cada indicador debe tener un valor de referencia o umbral de sostenibilidad.
	<b>SENSIBILIDAD</b> a cambios (ambiental, económica o sociocultural)	<b>EXPRESIÓN DE TENDENCIA</b> , deben señalar la evolución de los distintos componentes de la sostenibilidad en relación con los valores de referencia
	<b>INTEGRACIÓN</b> , para poder analizarse con otros instrumentos científicos como SIG.	<b>INTEGRACIÓN</b> , deben integrarse en los procesos de planificación
	<b>ADAPTACIÓN</b> , a cada área de estudio	

Selección de indicadores (criterios Básicos).

Finalmente, en una tercera fase de concreción de los indicadores seleccionados, estos deben quedar perfectamente definidos. Especialmente se deberá detallar los datos necesarios para poder relacionarlos con otros indicadores y deben ir expresados en las unidades correspondientes.

## 12.4 EL INFORME DE SEGUIMIENTO

Los anteriores indicadores de seguimiento serán ampliados, concretándose cada uno de ellos y sus parámetros de aplicación específicos (periodicidad, agentes responsables, flexibilidad, parámetros de sostenibilidad, tendencia, etc.), en función de las conclusiones de distintos procesos actualmente en curso (participación pública, consultas a administraciones, etc.). La herramienta para su aplicación se prevé a través de un Informe de Seguimiento Periódico.

De forma general, el análisis de los distintos indicadores se basará en patrones comunes que sirvan para poder compararlos. La aplicación de los indicadores finalmente seleccionados mostrará el grado de bondad y operatividad y proporcionará mayor información que permita la generación de nuevas alternativas de indicadores, si fuera necesario.

Por lo tanto, a través del Informe de Seguimiento, que se establece con periodicidad anual, se acredita el cumplimiento de las determinaciones, objetivos y actuaciones, etc. previstas en el plan, así como su grado de incertidumbre en base a los datos del sistema de indicadores, valorándose las





SELLO

Registrado el 30/10/2021  
Nº de entrada 13505 / 2021



desviaciones que previamente son difíciles de prever. Así, esta fase de análisis se convierte en un mecanismo tipo iterativo con feedback que permite una revisión y/o actualización del plan, convirtiéndose en una herramienta viva y dinámica para la planificación.

Finalmente, los informes de seguimiento deberán incorporar nuevos indicadores en el caso de aplicación de nueva normativa o la concurrencia de nuevas circunstancias.

## 12.5 ESTRUCTURA DE SEGUIMIENTO

Para mantener un seguimiento eficaz de la implementación del plan, es conveniente que los informes de seguimiento puedan integrar los objetivos ambientales y los indicadores planteados. Así, se propone un seguimiento del plan a través de informes periódicos, en el que se compruebe el cumplimiento de sus determinaciones, previsiones y objetivos en base a los datos que aporta el sistema de indicadores, se valoren las desviaciones y se elaboren propuestas correspondientes para resolverlos, que puedan derivar, en su caso, en una modificación o revisión del propio plan.

En los informes de seguimiento se incluirán los siguientes puntos:

- Monitorización de los resultados cuantitativos: significa el seguimiento de los objetivos cuantitativos según los indicadores establecidos.
- Evolución de la implantación de actuaciones e inversiones: para cada una de las estrategias del plan se deberá realizar un seguimiento de su porcentaje de aplicación. Esto es, indicar las actuaciones concretas ejecutadas y la programación temporal de las actuaciones previstas, tanto a corto como a largo plazo. Los resultados deben exponerse también teniendo en cuenta las previsiones realizadas y previstas por el Ayuntamiento.
- Seguimiento del nivel de sensibilización y conocimiento de la población: se debe poder medir el nivel o capacidad de asimilación de las actuaciones ligadas a la aplicación del plan. Por ello, se desarrollará un sistema cualitativo para el seguimiento de valores subjetivos, como son la percepción, conocimiento o sensibilización a los elementos ambientales.

GRUPO DAYHE  
DEVELOPMENT & INVESTMENT



En Valencia, octubre de 2021:

Alejandro Navarro Maeztu  
Arquitecto  
Colegiado nº 5.146.



FIRMADO POR

JOSE LUIS GALLEGO SUAREZ  
25408461Q  
En representación de la persona interesada  
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT  
SOCIEDAD LIMITADA  
B97881742