



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

NORMATIVA



FIRMADO POR

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

NORMATIVA



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 73RF XTAL NF4R

2110_VP H+PRI Cointra_03-Normativa

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



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

NORMATIVA

NORMATIVA ÍNDICE GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS HOMOLOGACIÓN SECTOR COINTRA

FICHA DE GESTIÓN SECTOR COINTRA

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR COINTRA



FIRMADO POR

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



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

2110_VP H+PRI Cointra_03-Normativa

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

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 73RF XTAL NF4R



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

NORMAS URBANÍSTICAS HOMOLOGACIÓN SECTOR COINTRA



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 73RF XTAL NF4R

2110_VP H+PRI Cointra_03-Normativa

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



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



HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1.1. Ámbito de aplicación y delimitación.....	1
Art. 1.2. Documentación.....	1
Art. 1.3. Vigencia del Plan.....	1
Art. 1.4. Precisión de límites.....	1
Art. 1.5. Vigencia subsidiaria del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol .	2
Capítulo 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	2
Art. 2.1. Delimitación y definición del sector Cointra.....	2
Art. 2.2. Zona de ordenación estructural.....	2
Art. 2.3. Red Primaria.....	2
Art. 2.4. Perímetros de afección y protección.....	3



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





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



HOMOLOGACIÓN DEL SECTOR COINTRA

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

Art. 1.2. **Documentación**

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

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

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

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

Art. 1.3. **Vigencia del Plan**

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

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

Art. 1.4. **Precisión de límites**

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



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

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

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

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

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

Capítulo 2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Art. 2.1. Delimitación y definición del sector Cointra

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

Art. 2.2. Zona de ordenación estructural

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

Art. 2.3. Red Primaria

1. Los siguientes elementos incluidos en el sector se consideran pertenecientes a la Red Primaria.
 - Red Primaria de Comunicaciones:
 - PCF-1: Zonas de dominio público del ferrocarril
 - PCF-2: Zona de protección del ferrocarril
 - Red Primaria de Zonas verdes y espacios libres:
 - PEL-1 Espacio libre de Red Primaria, franja de terrenos coincidente con la zona de servidumbre del barranco Vallet.





SELLO

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



2. El régimen urbanístico de sus terrenos es el establecido para cada uno de ellos, según su calificación, por las Normas Urbanísticas del PGOU de Puçol.
3. Los elementos de Red Primaria antes indicados quedan sujetos a las afecciones que se detallan en el artículo 2.4 de estas normas.
4. En las zonas PCF-1 PCF-2 se establece como uso compatible la instalación de pantallas acústicas previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Art. 2.4. Perímetros de afección y protección

1. El sector Cointra queda sujeto a las afecciones reflejadas en el plano I.04 Afecciones de la presente Homologación.
2. En los terrenos afectados por las limitaciones a la propiedad derivadas del ferrocarril Valencia – Castelló se estará a lo indicado en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
3. En los terrenos afectados por las limitaciones a la propiedad derivadas del barranc del Vallet se estará a lo indicado en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Puçol, octubre de 2021

Por el equipo redactor.

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto



FIRMADO POR

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





SELO
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

FICHA DE GESTIÓN SECTOR COINTRA



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 73RF XTAL NF4R

2110_VP H+PRI Cointra_03-Normativa

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



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



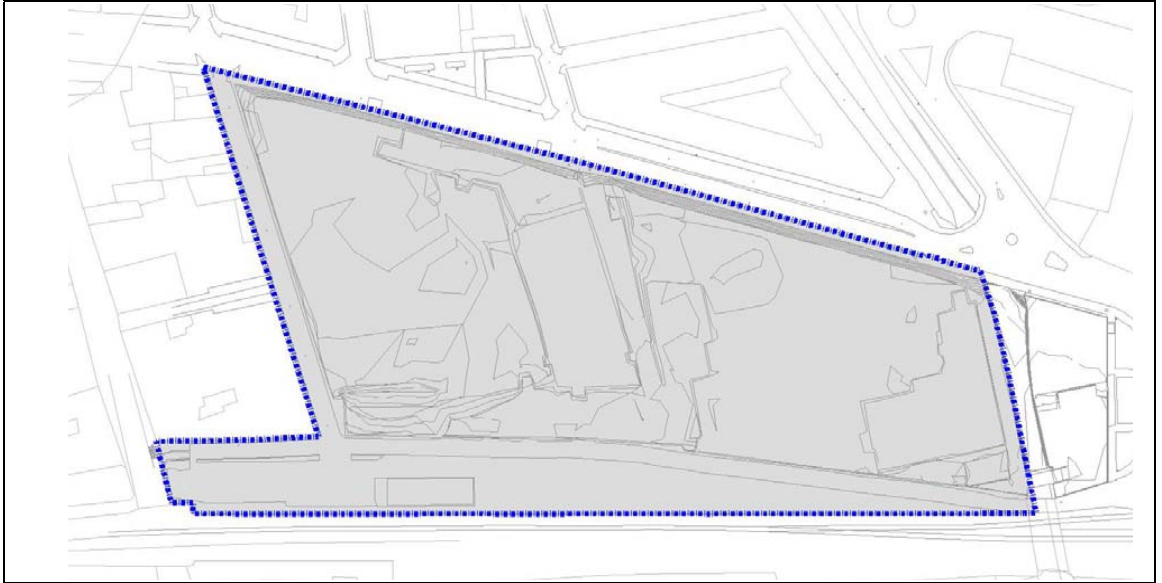
FIRMADO POR
JOSE LUIS GALLEGOS SUAREZ
25408461Q
En representación de la persona interesada
GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT
SOCIEDAD LIMITADA
B97881742

FICHA DE GESTIÓN Sector COINTRA

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN:

ZONA DE ORDENACIÓN:	ZUR-RE/A
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	Dotacional y terciario
USOS INCOMPATIBLES:	Industrial. Usos no urbanos.
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO:	El área de reparto comprende el propio sector una vez descontadas las superficies de PCF-1 y los tramos de viales públicos ejecutados.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

SUPERFICIE DEL SECTOR:	34.262,84 m ² s	IEB:	0,9153 m ² t/m ² s
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA:	1.617,19 m ² s	IER:	0,9153 m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES:	1.617,19 m ² s	IET:	0,00 m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES:	0,00 m ² s	IEI:	0,00 m ² t/m ² s
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS:	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL:	29.880,56 m ² t
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA:	0,00 m ² s	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP:	2.988,06 m ² t
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES:	0,00 m ² s	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP:	10 %
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES:	0,00 m ² s	Nº DE VIVIENDAS TOTAL:	299 viv.
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS:	0,00 m ² s	Nº HABITANTES ESTIMADOS:	634 hab.
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO:	0,00m ² s	Nº DE VIVIENDAS POR HECTÁREA:	92 viv./ha
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR:	32.645,65 m ² s		



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 73RF XTAL NF4R

2110_VP H+PRI Cointra_03-Normativa

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

Pág. 9 de 19



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

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Los datos de estas fichas se concretarán en el correspondiente Plan de Reforma Interior, que podrá precisarlas o modificarlas en virtud de su contenido.

La ordenación del sector deberá contemplar las medidas que, en su caso, establezca el Estudio Acústico a realizar.

La ordenación del sector deberá contemplar las medidas que, en su caso, establezca el Estudio de Integración Paisajística a realizar.

Se asegurará la conexión a los elementos de la Red Primaria establecidos en los planos de ordenación estructural. La ordenación pormenorizada integrará los elementos de la Red Primaria establecidos por la ordenación estructural de la Homologación del sector.

Se preservará de implantar edificaciones el área afectada por el límite de edificación derivado de las vías del ferrocarril.

La normativa del Plan de Reforma interior recogerá la obligación de aportar la autorización previa del organismo de cuenca para la ejecución de cualquier obra en la Zona de policía de cauces.

Se situará una zona verde en la posición central de la ordenación.

En aplicación de lo establecido en el artículo 33.1 de la LOTUP la ordenación deberá prever la reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública la menos el 15% de su edificabilidad residencial.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Figura de planeamiento:	Plan de Reforma Interior	Gestión:	Directa / Propietarios / Indirecta
--------------------------------	--------------------------	-----------------	------------------------------------

Todo el sector constituye una única unidad de ejecución y su desarrollo no está condicionado al de ningún otro.

En caso de subdivisión de la unidad de ejecución, se exigirá la proporcionalidad entre el suelo dotacional y la superficie de cada una de las unidades previstas y se asegurará que dentro de una manzana afectada no queden bolsas de suelo potencialmente edificable que no cumplan los requisitos para convertirse en solar.

La delimitación del sector comporta la asunción de las cargas que, por causa de la misma, se prescriban en la legislación vigente, en el momento de la aprobación del PAI correspondiente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- 1.- Previamente a la ejecución de las obras de urbanización se deberá obtener y aportar la autorización previa del organismo de cuenca para su ámbito coincidente con la Zona de policía de cauces.
- 2.- Se asegurará la conexión directa o indirecta a la Red Primaria Viaria y la inclusión en la Unidad de Ejecución de todo el viario necesario para que las parcelas edificables merezcan la condición de solar.
- 3.- Se garantizará el abastecimiento de agua potable mediante el enlace a la red existente.
- 4.- Se preverá la red de alcantarillado interna y su conexión a la red general en el punto más próximo.
- 5.- La calidad del agua de consumo humano, el sistema de abastecimiento, las instalaciones que permiten su suministro y las condiciones higiénico-sanitarias se garantizarán y ajustarán a lo dispuesto en el R.D 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios de calidad del agua de consumo humano y al Decreto 58/2006 de 5 de mayo, del Consell, por el que desarrolla en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
- 6.- Los nuevos desarrollos residenciales requerirán su conexión con la red general de infraestructuras en unas situaciones óptimas, adoptando medidas que permitan un uso racional del agua, y protegiendo y mejorando la calidad de la misma.
- 7.- La red de saneamiento será separativa, que garantizará la evacuación y tratamiento adecuado de las aguas residuales.
- 8.- El Proyecto de Urbanización preverá la plantación de unidades de arbolado en número no inferior a 299 que podrán situarse en cualquiera de las reservas de suelo dotacional previstas, siempre y cuando permitan el correcto funcionamiento de las mismas. Sus características se ajustarán a las indicaciones de las Normas Urbanísticas del PRI.
- 9.- El Proyecto de Urbanización preverá la ejecución de las barreras acústicas previstas en la ordenación, cuyo coste correrá a cargo de la actuación.
- 10.- 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.



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 73RF XTAL NF4R

2110_VP H+PRI Cointra_03-Normativa

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



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

NORMAS URBANÍSTICAS PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR COINTRA



AYUNTAMIENTO DE PUÇOL

Código Seguro de Verificación: J4AA QAKJ 73RF XTAL NF4R

2110_VP H+PRI Cointra_03-Normativa

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



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



PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR COINTRA

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES	1
Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1 1.1. Ámbito de aplicación y delimitación	1
Art. 1 1.2. Documentación	1
Art. 1 1.3. Vigencia del Plan	1
Art. 1 1.4. Precisión de límites	2
Art. 1 1.5. Vigencia subsidiaria del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol	2
Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	2
Art. 1 2.1. Infraestructura verde urbana	2
Art. 1 2.2. División en zonas de ordenanza	2
Art. 1 2.3. Desarrollo y Gestión del sector	3
Art. 1 2.4. Afecciones	3
TÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	5
Capítulo 1. ZONA DE ORDENANZA CASCO NUEVO 2 (CN2)	5
Art. 2 1.1. Ámbito	5
Art. 2 1.2. Características de la zona de ordenación urbanística	5
Art. 2 1.3. Edificabilidad	5
Art. 2 1.4. Condiciones de uso	5
Art. 2 1.5. Condiciones de parcela	5
Art. 2 1.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios	6
Art. 2 1.7. Reserva de aparcamiento	6
Capítulo 2. LA RED DE DOTACIONES PÚBLICAS	6
Art. 2 2.1. Condiciones de las parcelas dotacionales	6
Art. 2 2.2. Diseño de zonas verdes	7



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



PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTOR COINTRA

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Capítulo 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 1.1. Ámbito de aplicación y delimitación

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

Art. 1 1.2. Documentación

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

- a) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística del sector.
- b) Los Planos de Ordenación, en los que se expresa gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan,

2. El resto de los documentos tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada y carece de eficacia normativa.

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

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

Art. 1 1.3. Vigencia del Plan

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

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





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



Art. 1 1.4. Precisión de límites

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

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

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

Art. 1 1.5. Vigencia subsidiaria del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol

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

Capítulo 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 1 2.1. Infraestructura verde urbana

1. Constituyen la Infraestructura verde urbana interior del sector con carácter de ordenación pormenorizada los elementos que así quedan definidos en los planos de ordenación.
2. El régimen urbanístico de las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la Infraestructura verde urbana se ajustará a lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas para cada zona de ordenanza.
3. Se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los itinerarios establecidos en la Infraestructura verde urbana, impidiendo su ocupación total o parcial.
4. Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura verde urbana deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

Art. 1 2.2. División en zonas de ordenanza

1. A los efectos del presente Plan se denomina zona de ordenanza al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.





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



2. La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

3. La zonificación que se establece en el presente Plan es la siguiente:

- Zona de ordenanza CASCO NUEVO 2 CN2
- Zona Verde-Jardín SVJ
- Zona Verde Área de juego SVA
- Equipamiento Uso Múltiple SQM
- Red de comunicaciones viales tránsito rodado SCV
- Red de comunicaciones viales peatonales SCP

Art. 1 2.3. Desarrollo y Gestión del sector

1. La gestión del sector quedará sujeta a los parámetros y condicionantes de la Ficha de gestión del sector Cointra dentro del marco regulatorio del Libro II de la LOTUP. En particular sus definiciones serán las indicadas en la Sección I. Principios generales y conceptos de la gestión urbanística de su Capítulo I de este Libro.

2. Los parámetros de aprovechamiento del sector Cointra son los siguientes:

- Aprovechamiento objetivo 28.879,84 u.a.
- Aprovechamiento subjetivo 28.005,02 u.a.
- Área de reparto 32.262,65 m²
- Aprovechamiento tipo 0,9153 u.a./m²

3. El cálculo del aprovechamiento del sector se realizará aplicando a la edificabilidad permitida el coeficiente de homogeneización de valor 1 asignado al uso residencial en bloque plurifamiliar.

4. La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuaciones Integradas en una única Unidad de Ejecución coincidente con el sector Cointra. No obstante, esta Unidad de Ejecución podrá ser dividida o redelimitada siguiendo los criterios establecidos en la Ficha de gestión del sector. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de poder proceder mediante expropiación o cesión a cuenta con reserva de aprovechamiento para la obtención de los suelos dotacionales necesarios para asegurar la conexión del sector con los servicios necesarios.

Art. 1 2.4. Afecciones

1. El sector Cointra queda sujeto a las afecciones reflejadas en el plano I.04 Afecciones de la Homologación del sector Cointra y a las afecciones acústicas indicadas en el Estudio Acústico del ámbito.



FIRMADO POR
 JOSE LUIS GALLEGOS 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



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

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

4. Para mitigar la afección acústica existente se deben tomar las siguientes medidas:

- La urbanización de los viales se realizará con asfalto suave poroso drenante.
- Las edificaciones a erigir en el sector atenderán a las condiciones establecidas en el Documento Básico HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación.
- En la franja de terrenos inmediata a las vías del ferrocarril se colocarán sistemas de apantallamiento acústico con dos tipologías combinadas: una pantalla acústica de doble/alta absorción de 4 m de altura con una inclinación de 90° a 75° hacia las vías y una pantalla acústica con vegetación entre esta primera y las vías, de 2,5 m de altura.

La instalación de las pantallas deberá contar con la autorización del Administrador de Infraestructuras ferroviarias.



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



TÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

Capítulo 1. ZONA DE ORDENANZA CASCO NUEVO 2 (CN2)

Art. 2 1.1. Ámbito

El ámbito de esta zona incluye las dos manzanas residenciales previstas en el sector Cointra. Su delimitación viene reflejada en el plano OP.01 Ordenación pormenorizada del PRI Sector Cointra.

Art. 2 1.2. Características de la zona de ordenación urbanística

El sistema de ordenación es por manzana compacta cerrada, la tipología edificatoria de bloque entre medianeras y el uso global residencial.

Art. 2 1.3. Edificabilidad

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta es de 3,45152 m²t/m²s.
2. El cómputo de edificabilidad se realizará de acuerdo a lo indicado en el apartado Superficie construida de la edificación del artículo 1.1 Abreviaturas, siglas y definiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol.
3. Se considerará la edificabilidad de todas las plantas construidas excepto sótanos o semisótanos

Art. 2 1.4. Condiciones de uso

1. El uso global o dominante de esta zona es el de residencia plurifamiliar.
2. Las condiciones de uso son las indicadas en el artículo 8.2.B Usos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol.

Art. 2 1.5. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 200 metros cuadrados.
 - b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.
 - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8x12 metros, cuyo lado menor coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados.
 - d) No se permitirá la segregación o agrupación de parcelas cuyas parcelas de resultado no cumplan con las condiciones anteriores y/o impidan que las cumplan otras parcelas en la misma manzana.
2. Parámetros de emplazamiento.
 - a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano OP.01 Ordenación pormenorizada. La edificación podrá retranquearse de la alineación



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

exterior. Quedan permitidos pequeños entrantes, pero en el supuesto de que superen 1 m. se exigirá vallado que mantenga la alineación. No obstante, en los retranqueos menores a un metro, la obligatoriedad del vallado quedará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales. En cualquier caso, los paramentos de medianeras que aparezcan por el retranqueo deberán tener el mismo tratamiento que la fachada principal según lo indicado en el artículo 6.3.C Cerramientos y vallados de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Puçol.

- b) La profundidad edificable no podrá rebasar los 21 metros.
- c) La línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalan; en este caso, el retiro deberá ser paralelo a la alineación.
- d) En las parcelas con longitud de fachada superior a treinta y seis (36) metros y superficie superior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, que no tuvieran señaladas alineaciones interiores, podrán ser objeto de estudio de detalle, con el fin de reordenar el volumen edificable. En este supuesto, podrán crearse patios abiertos a fachada, siempre que su perímetro tenga características de fachada y edificar en altura el suelo situado a más de veinte (20) metros de la alineación exterior, siempre que se justifique un adecuado tratamiento a los espacios interiores resultantes en la manzana. Se podrá edificar una planta más de las señaladas en el plano OP.01 Ordenación pormenorizada siempre y cuando no se supere el número de plantas del edificio colindante inmediato más alto.
- e) Patios de luces. Dimensiones. La dimensión de los patios de luces se ajustará a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación.

Art. 2 1.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Se estará a lo indicado en el artículo 8.2.D. Condiciones de volumen y forma de los edificios d las Normas Urbanísticas del PGOU de Puçol.

Art. 2 1.7. Reserva de aparcamiento

Debe preverse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación residencial o fracción.

Capítulo 2. LA RED DE DOTACIONES PÚBLICAS

Art. 2 2.1. Condiciones de las parcelas dotacionales

1. Las condiciones de uso y parámetros urbanísticos de las parcelas con usos dotacionales son las establecidas en los puntos D y E del apartado 6.4 Regulación de usos de las Normas Urbanísticas del PGOU de Puçol referidas a los equipamientos y zonas verdes y espacios libres.
2. En los terrenos dotacionales públicos de la ordenación destinados a equipamientos la calificación del terreno como tal implica la afección demanial de la totalidad del inmueble, es decir suelo, vuelo y subsuelo.



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



3. En los terrenos dotacionales públicos de la ordenación destinados a zonas verdes, espacios libres y red viaria la calificación del terreno como tal implica la afección demanial del, suelo y vuelo, mientras que se permite que al subsuelo se le asigne naturaleza patrimonial a favor del Ayuntamiento de Puçol para el establecimiento de servicios de interés general.

Art. 2 2.2. Diseño de zonas verdes

1. Para las zonas verdes se utilizarán especies vegetales autóctonas o aquellas que se citan en el listado de especies aconsejadas. Queda prohibido el uso de especies invasoras o alóctonas.

2. Para que estas zonas tengan un mantenimiento adecuado se tendrán que realizar las siguientes actividades:

- La realización de un inventario de los distintos árboles que se van a utilizar para el diseño de estas zonas.
- El seguimiento continuo de cada uno de los individuos que se planten en estas zonas.
- La utilización de contenedores o semilleros reciclables, biodegradables o retornables.
- Realización de un mantenimiento adecuado y sostenible.

3. Las especies adecuadas aconsejadas para las zonas verdes y espacios libres, son las que se enumeran a continuación: *Pinus halepensis*, *Rosmarinus officinalis*, *Pistacea lentiscus*, *Rhamnus lycioides*, *Ulex parviflorus*, *Antyllis cytisoides*, *Olea europae*, *Thymus vulgaris*, *Rhamnus alaternus*, *Juniperus oxycedrus*, *Erica multiflora*, *Chamaerops humilis*, *Quercus coccifera* y *Ceratonía siliqua*.

Puçol, octubre de 2021

Por el equipo redactor.

Alejandro Navarro Maeztu
Arquitecto



FIRMADO POR

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

