

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2025/02361 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 15 del Plan General de Cofrentes. Expediente: 3061906.*

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de octubre de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 20 de febrero de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Conselleria de Medi Ambient,  
Infraestructures i Territori

COMISSIÓ TERRITORIAL D' URBANISME

“En referencia a la Modificación Puntual núm. 15 del Plan General de Cofrentes, que fue remitida por el Ayuntamiento de Cofrentes, se destacan los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** La Comisión Ambiental del Ayuntamiento de Cofrentes, en sesión de 29 de julio de 2022, adoptó el acuerdo de emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) favorable de la modificación puntual núm. 15 del Plan General de Cofrentes, por considerar que no tiene efectos significativos en el medio ambiente. El IATE fue publicado en el DOGV núm. 9407 de 18 de agosto de 2022.

El Pleno del Ayuntamiento de Cofrentes, en sesión de 29 de septiembre de 2022, adoptó el acuerdo de someter a información pública la Modificación, publicándose el anuncio en el DOGV núm. 9454 de 21 de octubre de 2022 y en el diario *Levante El mercantil valenciano* de 6 de octubre de 2022, no habiéndose presentado alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Cofrentes, en sesión de 23 de febrero de 2023, aprobó provisionalmente la Modificación.

En fecha 24 de febrero de 2023, el Ayuntamiento de Cofrentes presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud de aprobación definitiva de esta Modificación.

**SEGUNDO.** El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación, normas urbanísticas, memoria valorada y estudio de impacto de género.

**TERCERO.** El objeto de la Modificación es incluir dentro del suelo urbano de Cofrentes una superficie de 8.446 m<sup>2</sup> que, según el planeamiento vigente, forma parte del sector de suelo urbanizable de uso residencial SURZ-1, con el fin de ubicar en él la nueva residencia para personas mayores que impulsan la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas y el Ayuntamiento de Cofrentes, en el marco del Plan Valenciano de Infraestructuras Sociales 2021-2025.

La citada conselleria requiere que la parcela para la construcción de la nueva residencia tenga como mínimo una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>, que resulta imposible conseguir en el núcleo urbano. Es por ello por lo que se acude a estas parcelas en suelo urbanizable de uso residencial.

La zona forma parte de la malla urbana y dispone de todas las infraestructuras urbanísticas: abastecimiento de agua, conexión a la red pública de saneamiento y energía eléctrica, por lo que se justifica su cambio de suelo urbanizable a suelo urbano.





COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM



Figura 1. Situación sobre ortofoto y servicios

El solar resultante, una vez descontada la red viaria y un centro de transformación, tendrá una superficie de 5.320 m<sup>2</sup>, que se calificará como equipamiento de red primaria sanitario-asistencial (PTD, según el Plan General), con el fin de ubicar en él la nueva residencia.

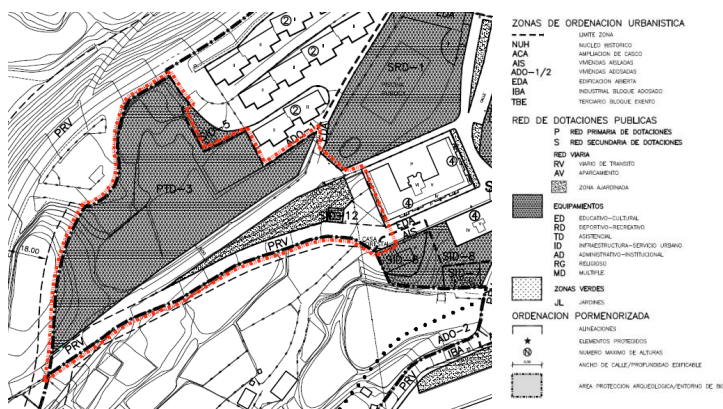


Figura 2. Ámbito de la Modificación. Plano de ordenación OP-1.

La Modificación conlleva la modificación de la delimitación del ámbito espacial del Sector SURZ-1 y, en consecuencia, la variación en los parámetros de su ficha de gestión. Se reduce edificabilidad del uso terciario y del uso residencial. No se adscribe la superficie de esta Modificación como red primaria adscrita.

En lo que se refiere a la sostenibilidad económica de la propuesta, el Ayuntamiento de Cofrentes tiene consignado en los presupuestos de 2022 la obtención onerosa de las fincas privadas que pasarán a formar parte del suelo urbano. La ejecución de la nueva residencia, contemplada, en el Plan Valenciano de Infraestructuras de Servicios Sociales 2021-2025, en Cofrentes, será sufragada por la Conselleria de Igualdad y Políticas





COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM

Inclusivas y el Ayuntamiento de Cofrentes, quienes han consignado en sus presupuestos las cantidades correspondientes y tienen capacidad financiera para soportar dichos gastos.

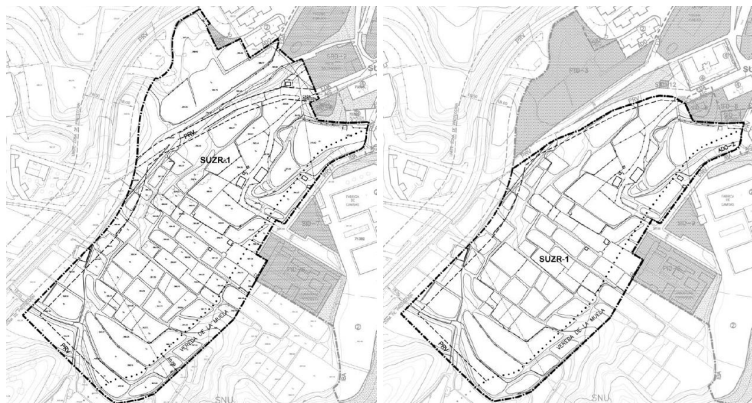


Figura 3. Modificación del ámbito del Sector SURZ-1.

Se ha incorporado un apartado específico, en el artículo 1.3.2.1.b) de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., relativo a las condiciones de integración paisajística del equipamiento PTD-3. Por su posición dominante sobre el río Cabriel y por la configuración del terreno, con un desnivel de casi cinco metros entre la carretera CV-439 y la parte más elevada de los terrenos, el edificio que se proyecte no debería tener una altura mayor que las edificaciones contiguas, y se desarrollará, en su mayor parte, en tres plantas de altura (PB+2). Más bien al contrario, se trata de proyectar una intervención que venga a mitigar el impacto del bloque de viviendas próximo, cuya implantación en un municipio como Cofrentes no resulta apropiada.



Figura 4. Imágenes orientativas.

Respecto a la perspectiva de género, la cuestión más significativa es que la construcción de la residencia supone una mejora de equipamientos. El emplazamiento propuesto permite, dentro de las posibilidades, tener una ciudad compacta en una zona de concentración de servicios como la piscina municipal, el colegio, la escuela infantil, el cuartel de la Guardia Civil, el Hostal Torralba, la urbanización Balcón del Cabriel y el nuevo edificio de 24 viviendas en la calle Valencia núm. 3.





COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM

El acceso a la nueva residencia se realizará casi totalmente a pie o en bicicleta, desde los hogares y centros de trabajo de los vecinos o parientes que deseen visitar a los internos. Así mismo, el emplazamiento elegido es idóneo para el acceso rodado de vehículos de abastecimiento, sanitarios, de emergencia y de visitantes de fuera de la localidad, por su conexión directa con la carretera CV-439.

El Ayuntamiento considera que no se produce afectación sobre el consumo de recursos hídricos, ni sobre el vertido de aguas residuales y su depuración previstas en el planeamiento vigente.

**CUARTO.** Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se indican a continuación, reflejando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- 21/04/2022: informe favorable del Servicio de la Oficina Técnica de Proyectos y Obras, de la Subdirección General de Planificación, Ordenación, Evaluación y Calidad, de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas.
- 27/04/2022: informe favorable de la Secretaría General Administrativa, de la Subsecretaría de la Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas.
- 19/07/2023: informe favorable del Departamento de Proyectos, Obras y Explotaciones, de la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR), con consideraciones que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución de la actuación.
- 11/09/2023: informe favorable de Iberdrola, con consideraciones a tener en cuenta en la fase de desarrollo.
- 10/10/2023: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio.
- 13/10/2023: informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el que, en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, se indica lo siguiente:

*«En la documentación aportada no se justifica el incremento de demanda que supondría el desarrollo del ámbito de la modificación propuesta, aunque se indica que dispone de infraestructuras de abastecimiento.*

*Asimismo, en la documentación se indica lo siguiente: “La Modificación Puntual nº 15 afecta a suelo urbanizado y consolidado por la urbanización de uso dotacional, por lo que no altera las condiciones de consumo de recursos hídricos previstas en el planeamiento vigente, que ya incluía este suelo como suelo potencialmente edificable.”*

*No obstante, esta confederación emitió anteriormente el informe relativo a la modificación puntual número 12 del Plan General (expediente 2018AM0145, de fecha 12 de julio de 2018), en la cual, entre otros aspectos, se redelimitaba el sector de suelo urbanizable SUZR-1. En relación a la disponibilidad de recursos hídricos, en el citado informe se indicó lo siguiente: “La modificación propuesta no supone incremento de demanda de recursos hídricos. En todo caso, previamente a la aprobación del instrumento de planeamiento que desarrolle el sector de suelo urbanizable se deberá obtener informe favorable de este Organismo para lo cual se justificará disponibilidad de recursos hídricos aportando un estudio de demandas.”*

*Por lo tanto, puesto que en la documentación ahora aportada se indica que la modificación puntual está asociada a la ejecución inmediata de un equipamiento*







COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM

*público (residencia de personas mayores y/o asistidas), y dado lo indicado anteriormente en el informe emitido por esta confederación, para la emisión del informe que ahora se solicita será necesario previamente justificar el incremento de demanda de recursos hídricos que supone la actuación y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos suficiente para atenderlo».*

A este respecto, el Ayuntamiento justifica que no se produce un incremento de demanda de recursos hídricos, en los términos que se recogen en el fundamento de derecho tercero.

- 07/12/2023: informe favorable del Servicio de Movilidad de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio.

**QUINTO.** La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2023, por unanimidad, ACUERDA: “*DEJAR SOBRE LA MESA el expediente de la Modificación núm.15 del Plan General de Cofrentes, puesto que no está resuelta la disponibilidad de recursos hídricos*”.

Posteriormente, en fecha 13 agosto de 2024 tiene entrada, en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 12 de agosto de 2024.

**SEXTO.** Cofrentes cuenta con Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 16 de abril de 2003 (BOP núm. 148 de 24 de junio de 2003). Con posterioridad, se han aprobado varias modificaciones, destacando la Modificación núm. 12, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 25 de septiembre de 2019 (BOP núm. 12 de 20 de enero de 2020).

**SÉPTIMO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de octubre de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** Por las fechas de tramitación del expediente, resulta aplicable el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), puesto que la inserción del anuncio de información pública en el DOGV se realizó en fecha posterior al 17 de julio de 2021, que es la fecha de entrada en vigor el citado texto refundido.

**SEGUNDO.** La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

La tramitación ha sido correcta y se ajusta lo dispuesto en el art. 67.1, en relación con el art. 61, del TRLOTUP. El Ayuntamiento de Cofrentes es competente para formular y tramitar la Modificación Puntual del PGOU, puesto que se trata de un plan de ámbito municipal, en aplicación del art. 46.3 del TRLOTUP.





COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM

Puesto que la Modificación afecta a un elemento de la ordenación estructural, como es la dotación de red primaria de equipamiento asistencial, la competencia para su aprobación definitiva es de la conselleria competente en materia de urbanismo, en aplicación de los arts. 21.1.c) y 44.3.c) del TRLOTUP.

**TERCERO.** En cuanto a la valoración global del expediente, y tal y como se ha descrito previamente, su objeto es incluir dentro del suelo urbano de Cofrentes una superficie de 8.446 m<sup>2</sup>, con el fin de ubicar en él la nueva residencia para personas mayores que impulsan la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas y el Ayuntamiento de Cofrentes, en el marco del Plan Valenciano de Infraestructuras Sociales 2021-2025.

Los terrenos que con esta Modificación pasarán a formar parte del suelo urbano, cuentan con los servicios urbanísticos y permiten la culminación de la trama urbana existente en la parte suroeste del suelo urbano de Cofrentes, mediante una pequeña actuación urbanística que no comporta más de una línea de manzanas edificables, por lo que, a efectos del artículo 25.2.b) del TRLOTUP, pueden formar parte de la zona urbanizada.

La Modificación conlleva el incremento de la reserva de suelo dotacional contenida en el planeamiento vigente, y se limita a incrementar la superficie de suelo dotacional, reduciéndose la edificabilidad lucrativa. En consecuencia, el Estándar Dotacional Global del ámbito de la Modificación es mayor que en la ordenación vigente, dando cumplimiento al apartado III.8.2, del Anexo IV, del TRLOTUP, relativo a igualar o superar el estándar dotacional global referido al ámbito de la Modificación.

La Modificación no incluye un estudio de viabilidad económica; en este caso, este documento no se considera necesario puesto que tales estudios tienen como finalidad el analizar la viabilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, en las que se ha de evaluar el valor de repercusión del suelo en situación de origen y en situación final, así como las cargas de urbanización, y demostrar la viabilidad económica en cuanto a la comparación entre beneficios y cargas derivados de la actuación. En este caso, al tratarse de la ordenación interior de una parcela de equipamiento público no tienen virtualidad de aplicación los contenidos de la memoria de viabilidad económica que se regulan en el Anexo XIII del TRLOTUP.

Por otra parte, tampoco se considera exigible una memoria de sostenibilidad económica, ya que este documento, según el art. 22.4 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante, TRLSRU), se exige a las actuaciones de transformación urbanística, siendo que la presente actuación no tiene esa consideración, por no tratarse ni de una actuación de urbanización ni de una actuación de dotación, según los criterios del art. 7.1 del TRLSRU. En el mismo sentido, respecto a la exigencia de informe de sostenibilidad económica, se expresa el apartado 2, del Anexo XIII, del TRLOTUP, que requiere tal documento solo en el supuesto de actuaciones urbanizadoras.

No obstante, en la subsanación del requerimiento efectuado en fecha 4 de septiembre de 2023, se adjunta certificado de 20 de septiembre de 2023 para hacer constar que el Ayuntamiento de Cofrentes es el titular de las parcelas que conforman el solar destinado a la construcción de la Residencia de Mayores. En la memoria valorada se estima un presupuesto total de 13.106.532,97 € para la ejecución de la residencia.

Respecto a la perspectiva de género, en la subsanación del requerimiento efectuado en fecha 4 de septiembre de 2023, se justifica la proximidad de la residencia a las actividades de la vida cotidiana, tal y como se muestra en la figura 5.





COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM



Figura 5. Itinerarios alternativos desde el nuevo centro asistencial hasta algunos de los principales elementos de la red de espacios comunes de Cofrentes.



Figura 6. Relación del nuevo centro asistencial con algunos de los principales elementos de la red de espacios comunes.

En la figura 6 se señalan las dos vías de comunicación (accesos rodados y peatonales) que conectarán la futura residencia con el resto del tejido urbano de Cofrentes. En ambos casos se trata de itinerarios seguros, practicables y adaptados, si bien la ejecución de la residencia debería ir acompañada de ciertas mejoras en ambos itinerarios, que estén orientadas a las personas usuarias del centro, como puede ser la disposición de bancos de descanso, zonas de sombra y una mejor iluminación. Dichas mejoras exceden del alcance de esta Modificación Puntual, pues se refieren, en gran parte, a zonas del suelo urbano que no están en su ámbito de ordenación y a obras de urbanización que no son objeto del plan urbanístico. Su ejecución, no obstante, se considera necesaria para el buen funcionamiento del nuevo equipamiento y para la promoción de las políticas públicas de integración, por lo que corresponde al Ayuntamiento destinar los recursos necesarios para garantizar estos objetivos.

En consecuencia, el estudio de perspectiva de género se considera correcto, teniendo en cuenta el alcance de la Modificación.







COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM

En la subsanación del requerimiento efectuado en fecha 4 de septiembre de 2023, se justifica que la conducción de saneamiento discurre por fuera del ámbito de la Modificación y en la documentación aportada en fecha 15 de noviembre de 2023 se justifica la disminución de demanda de recursos hídricos en los siguientes términos:

*"De la documentación de la Modificación Puntual en trámite se desprende que el consumo de recursos hídricos en la zona objeto de la modificación se reducirá en proporción a las 34 viviendas que se eliminarán, lo que a razón de 2,5 habitantes por vivienda (artículo 22.1 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) supone disminuir la demanda correspondiente a 85 habitantes.*

*La residencia de personas mayores y dependientes prevista en el ámbito ordenado por la Modificación tendrá una capacidad de 56 personas, lo que determina que **la demanda de recursos hídricos asociada a la Modificación Puntual nº 15 del PGOU de Cofrentes supondrá una disminución de la demanda de recursos hídricos (56-85 = -29) y no un incremento, como se presume en el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.***

*Se aporta la Memoria valorada de la residencia presentada en abril de 2023 a la Conselleria de Asuntos Sociales a efectos de acreditar la capacidad prevista de la residencia".*

La representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar en la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 21 de diciembre de 2023 manifiesta que el municipio de Cofrentes no tiene ningún derecho concedido en materia de recursos hídricos, con lo que el abastecimiento de 56 habitantes es una nueva demanda a efectos de ese Organismo. También indica que esta cuestión ya se puso de manifiesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar respecto a la Modificación núm. 12 del Plan General.

En consecuencia, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2023 acordó dejar sobre la mesa este expediente según se indica en el Antecedente de Hecho Cuarto.

**CUARTO.** Con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 12 de agosto de 2024, se subsana el reparo señalado por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 21 de diciembre de 2023, por el que se dejó sobre la mesa, según se refiere en el Antecedente de Hecho Cuarto.

Por lo tanto, en términos generales, las determinaciones contenidas en la modificación están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, y se consideran correctas, desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística de la Generalitat Valenciana.

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





COFRENTES. Modificación Puntual núm. 15 del PGOU

Expte. 3061906-RM

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de octubre de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual núm. 15 del Plan General de Cofrentes.

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

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

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

- La Comisión Ambiental del Ayuntamiento, emitió informe ambiental y territorial estratégico el 29 de julio de 2022, que se publicó en el DOGV núm. 9407, de 18 de agosto de 2022.

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

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#inicio)

- La Modificación Puntual nº15 del Plan General de Cofrentes ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46097-1006.





## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº15 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COFRENTES

### 1.3 ARTÍCULO 1.3.2.1.b) DEL P.G.O.U. ADAPTADO A LA MP Nº 15

#### CAPÍTULO V. DE LOS ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

##### Art. 1.32.- De la red primaria de equipamientos.

**b) Asistencial (PTD).** Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y la atención y cuidado de las personas. Se incluyen en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, guarderías infantiles, hogares de jubilados y similares.

##### Condiciones específicas de desarrollo del PTD-3.

Riesgo de deslizamiento: para la redacción del proyecto de la nueva residencia se realizará un estudio geotécnico de detalle para concretar la gravedad del riesgo existente en la zona y todas las condiciones necesarias para dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación.

Riesgo sísmico: el municipio tiene una aceleración sísmica de 0,06 g y, en consecuencia, en la redacción del proyecto de la nueva residencia se deberán asumir todas las medidas establecidas al efecto en la Norma de construcción Sismorresistente del 2002 (NCSR- 02).

##### Integración paisajística de las nuevas edificaciones:

1. La premisa del diseño de la nueva residencia debe partir de la asunción de la importancia que este edificio va a tener para Cofrentes y su papel dentro de una cornisa urbana singular.
2. La nueva residencia deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, composición, materiales y color con el entorno. Volumétricamente, se evitará generar un cuerpo edificado que constituya un referente por su excesivo protagonismo, intentando vertebrar una solución con varios cuerpos edificados o que presente esta imagen. Cuanto más discreto y desapercibido pase el edificio, dentro de su singularidad y superficie edificada, mejor se estará garantizando su integración en el paisaje.
3. Se evitará el empleo de materiales o tratamientos inadecuados con relación al entorno natural y a la cornisa urbana del suroeste de Cofrentes, lo que implica que en el proyecto de la residencia deberá articular una propuesta arquitectónica de calidad que, sin renunciar a un lenguaje contemporáneo, dialogue con la arquitectura popular y con el entorno.
4. No se permiten las edificaciones o instalaciones que presenten colores inadecuados por su contraste con el entorno, lo que sugiere que, en las fachadas exteriores, el color blanco y los tonos suaves, deberán tener una presencia importante.
5. Se utilizará la vegetación y el arbolado, especialmente en las cotas inferiores del terreno, próximas a la carretera CV-439, para acondicionar la parte no edificada del solar y favorecer la transición visual entre el entorno no sellado y el suelo urbano.





**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº15  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE COFRENTES**

6. En el diseño global del proyecto de la nueva residencia se conferirá a la parte no edificada del solar la importancia que tiene, con relación al uso previsto y al paisaje, haciendo de esa parte libre de la edificación un espacio ajardinado y arbolado que favorezca la estancia y disfrute de los residentes y mejore la integración paisajística en el entorno.
7. Se prohíben expresamente las pintadas, murales o grafitis sobre muros y tapias, así como la colocación de publicidad estática de cartelería, siendo responsable el autor de las pintadas y la empresa publicitadora o promotora de los eventos que se anuncien.
8. En las instalaciones o actuaciones con emisión lumínica (diurna o nocturna) se realizará un estudio sobre la localización más adecuada de los focos emisores para minimizar la contaminación lumínica, adoptando las medidas correctoras oportunas. Esta integración lumínica intenta mantener al máximo las condiciones naturales de las horas nocturnas, en beneficio de los ecosistemas circundantes, promover la eficiencia energética, minimizar sus molestias y prevenir los efectos de la contaminación lumínica en la visión del cielo.
9. Se intentarán evitar los acristalamientos reflectantes, y en el caso de ser necesarios, se procurará utilizar materiales que minimicen los reflejos.

**1.4 FICHA DE GESTIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SUZR-1  
ADAPTADA A LA MP Nº 15**

---

