

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación

2026/00959 Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número dos del Plan General de Ordenación Urbana de Cerdà. Expediente: 2522973.

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

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

El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 9750, del día 21/12/2023. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web

Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana (gva.es)

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

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

La Modificación Puntual n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Cerdà, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número: 46096-1002.

València, 27 de enero de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidencia Tercera y Conselleria
de Medio Ambiente, Infraestructuras,
Territorio y de la Recuperación

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la Modificación Puntual n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Cerdà (en adelante, la Modificación), remitida por el Ayuntamiento de Cerdà, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Mediante acuerdo plenario municipal de 16/02/2022, el Ayuntamiento solicitó el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación.

La Comisión de Evaluación Ambiental emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, en sesión de 27/04/2023.

La Modificación se sometió a información pública mediante publicación en el diario "Levante", de 22/11/2023, y en el DOGV núm. 9750, de 21/12/2023. En este trámite se presentó un escrito de alegaciones por D.ª Teresa Alventosa Martínez y D.ª Josefa Alventosa Martínez.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 21/11/2024, aprobó provisionalmente la Modificación, desestimando la alegación presentada por las interesadas. La solicitud de aprobación definitiva de la Modificación se presentó en la Plataforma Urbanística Digital el día 08/04/2025. El Ayuntamiento, con fechas 23/05/2025 y 18/09/2025, previo requerimiento del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (en adelante, STUV), presentó nueva documentación técnica, aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario de 15/09/2025.

SEGUNDO. La Modificación incluye los siguientes documentos: estudio de integración paisajística, memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y planos de ordenación, normas urbanísticas, memoria de sostenibilidad y viabilidad económica, informe de perspectiva de género e informe sobre el impacto en la infancia, adolescencia y familia. La propuesta de Modificación que se analiza es la correspondiente a la versión aprobada provisionalmente por el Pleno municipal, con fecha 15/09/2025.

TERCERO. El objeto de la Modificación es la clasificación del suelo no urbanizable como urbano y su calificación como dotacional de red primaria equipamiento, dado que este equipamiento da servicio no solo al municipio de Cerdà sino también a los municipios colindantes. Este equipamiento se denomina EQ.10, pabellón deportivo.

El ámbito de la Modificación está situado entre el borde del núcleo urbano conformado por suelo urbanizable residencial y el suelo urbano dotacional deportivo y escolar ya existente, en una superficie de 10 674,06 m². Así pues, el ámbito de la Modificación se encuentra en una zona antropizada, cuya calidad ambiental se ha definido como media-baja.

En la memoria justificativa se describe que el suelo colindante urbano está urbanizado: se han ejecutado instalaciones de ocio, deportivas y recreativas; dispone de una amplia zona ajardinada con diferentes especies de árboles con riego por goteo, viales asfaltados, aparcamiento, aceras pavimentos recorridos peatonales, merendero, edificio para paellero, y vallado perimetral de toda la zona. El acceso se realiza por la carretera de



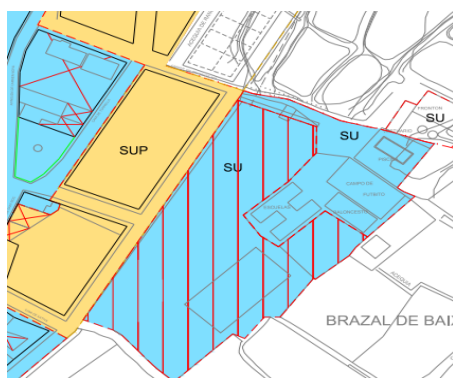


CERDÀ. MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

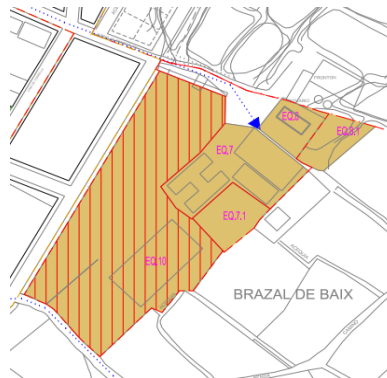
Expte. 2522973-AP

la red de titularidad local CV-5671, continuación de la CV-567 de titularidad autonómica. Por tanto, en el ámbito no son necesarias obras de urbanización ni de edificación.

Además, en este ámbito existe una edificación dotacional deportiva (pabellón deportivo), que se encuentra totalmente terminado con las acometidas de agua, electricidad y saneamiento ejecutadas (está pendiente su apertura). La edificación tiene una única planta de 1250 m² de superficie construida. En la actualidad, esta edificación no cumple los parámetros urbanísticos establecidos en las normas urbanísticas para una edificación aislada en SNU. Por tanto, la Modificación adecua el Plan General de Ordenación Urbana a la realidad física existente.



Plano de Ordenación: clasificación del suelo.



Plano ordenación: equipamientos

Este instrumento urbanístico modifica los planos de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, en concreto: el plano clasificación del suelo, *planeamiento de los municipios colindantes*, el plano de ordenación 4, *equipamientos, espacios libres y edificios objeto de protección* y el plano de ordenación 5, *zonas de ordenanzas, alturas de edificación*. Asimismo, se incorpora el plano de ordenación 9, *infraestructura verde*.

También se modifica la Norma de la Zona 5. *Dotacional*, de las normas urbanísticas, creándose otra categoría de zonificación denominada Zona 5.2. *Dotacional Ampliado (DOT-A)*, añadiéndose en el punto 8 los apartados 8.5.9 a 8.5.15. La regulación que se incorpora establece, para esta categoría dotacional, condiciones de altura de cornisa, altura máxima, ocupación y condiciones de los espacios libres, que son diferentes a las de la otra categoría de dotacional 5.1. Esta regulación que se incorpora se refiere a parámetros urbanísticos de la ordenación pormenorizada.

La modificación más destacable de las normas urbanísticas es la del artículo 8.5.14, referido a la altura de cornisa y a la altura máxima, que se fija en 13 m y 16 m, respectivamente.





CERDÀ. MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Expte. 2522973-AP

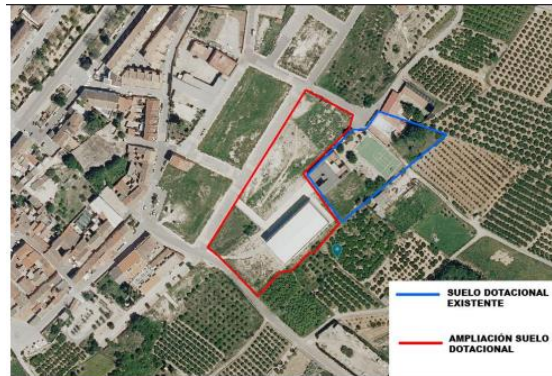


Foto 1. Ortofoto aérea del año 2021, en el que se puede observar la zona de suelo dotacional a ampliar y la construcción deportiva existente en su interior.

CUARTO. De los informes emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se relacionan a continuación, indicando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- **25/06/2022:** informe favorable del **Servicio de Planificación**, según el cual el viario colindante con el ámbito objeto de actuaciones es de titularidad municipal (CV-5671).
- **14/08/2022:** informe favorable condicionado del **Servicio de Movilidad**, según el cual la Modificación no requiere la redacción de un plan de movilidad específico como área generadora y atractora de movilidad, si bien, dada su cercanía al núcleo urbano, deberán tenerse en cuenta las directrices de movilidad para el acceso peatonal y ciclista a la nueva zona dotacional.
- **28/12/2022:** informe favorable del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de adaptación a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).

QUINTO. Cerdà cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el día 31/01/2021 (Boletín Oficial de la Provincia n.º 95, de 23/04/2021).

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de diciembre de 2025, 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. El expediente se resuelve de conformidad con 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), dado que la tramitación del expediente se inicia con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.





CERDÀ. MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Expte. 2522973-AP

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los artículos 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación afecta a la clasificación del suelo, que es una determinación de la ordenación estructural, tal y como establece el artículo 21.1.f) del TRLOTUP. Por tanto, la competencia para su aprobación definitiva es de la conselleria competente en materia de urbanismo, por aplicación del artículo 44.3.c) del TRLOTUP.

Las alegaciones presentadas por D.^a Teresa Alventosa Martínez y D.^a Josefa Alventosa Martínez, si bien en fase de tramitación municipal fueron desestimadas, en esta fase autonómica se han valorado favorablemente respecto a la clasificación del suelo de la parcela catastral 46098A001001000000YL como suelo urbano.

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

Se ha incorporado el **informe de viabilidad** económica, según el cual la Modificación incluye la aportación de suelo, consistente en la adquisición de la parcela catastral 46098A001001000000YL, financiándose con el Plan Abierto de Inversiones 2024-2027 de la Diputación de Valencia. El valor de mercado de la parcela se obtiene mediante la tasación realizada en el Anexo I, cuya determinación no forma parte de este procedimiento. Asimismo, se justifica que este instrumento no es una actuación de transformación urbanística, dado que el ámbito ya se encuentra urbanizado y edificado y no se contempla el ingreso por venta de producto inmobiliario al tratarse de un suelo dotacional.

En la **memoria de sostenibilidad económica** se justifica que no hay incremento del coste de los servicios a prestar por el Ayuntamiento dado que la parcela dotacional es propiedad del Ayuntamiento, excepto una pequeña porción que se adquirirá con los ingresos que se indican en el informe de viabilidad económica. Asimismo, el equipamiento deportivo está urbanizado, edificado y se mantiene actualmente por el Ayuntamiento. Por otra parte, se destaca que con esta Modificación se fomenta la actividad económica del municipio.

Asimismo se analiza el impacto de la Modificación en el **género, la infancia, la adolescencia y la familia**, concluyendo que estos impactos serán positivos, al dotar a la ciudadanía de espacios libres y equipamientos de calidad.

El Ayuntamiento de Cerdà deberá remitir la documentación técnica señalada en el antecedente de hecho segundo con la correspondiente diligencia de aprobación municipal, a efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUARTO. El IATE está vigente, dado que se ha publicado en el DOGV n.º 10176 de 20/08/2025, por lo que no ha transcurrido el plazo de 4 años desde su publicación, según lo establecido en el artículo 53.7 del TRLOTUP.

El IATE se emite en sentido favorable y concluye que de la Modificación no se derivan problemas ambientales significativos, siempre que se ajuste a las determinaciones siguientes (que se transcriben en letra cursiva) cuyo cumplimiento, en la versión final de la Modificación, se analiza en el apartado 1 de la Memoria justificativa y a continuación:

• *Se definirá numéricamente la superficie exacta que alcanza la modificación puntual, de acuerdo con los planos de ordenación propuestos.*





CERDÀ. MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Expte. 2522973-AP

En la Modificación se expresa que la superficie del ámbito del suelo dotacional es de 8880,65 m², en la página 6 y 9 de la Modificación.

· Se incorporarán a la propuesta de modificación puntual las consideraciones del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, especialmente en lo referido al Estudio de Integración Paisajística y la consideración de altura máxima de cornisa únicamente para el ámbito de la modificación, no para la totalidad de la Norma Zonal 5. Dotacional (DOT). En todo caso, se deberá obtener informe favorable de dicho servicio competente antes de la aprobación definitiva de la modificación puntual.

El Servicio de Paisaje, con fecha 09/06/2025, y el Servicio de Planificación Territorial, con fecha 10/06/2025, han emitido informe conjunto favorable condicionado. El Ayuntamiento, con fecha 26/06/2025, presenta una versión de la Modificación, diligenciada con la misma fecha. Examinada la documentación presentada se considera que se han incorporado los condicionantes informados por los citados Servicios.

En concreto, se ha incorporado el plano de infraestructura verde en la documentación con carácter normativo del instrumento de planeamiento (O-9, infraestructura verde escala proyecto). Asimismo, en materia de paisaje, se ha incorporado en el artículo 8.5.12 de las normas urbanísticas la regulación de los espacios libres, asumiendo el Ayuntamiento la redacción propuesta en el informe y grafiando el esquema propuesto en el plano de ordenación n.º 9, infraestructura verde escala de proyecto.

· El Ayuntamiento, como titular de la vía CV-5671, deberá tener en consideración, si procede, las directrices respecto a las zonas de protección y reserva de la vía, que afecten al ámbito de la modificación puntual o bien la consideración del viario como travesía.

Se deberán tener en cuenta las directrices de la Ley 6/2011 de Movilidad (art. 6 y 7) respecto al fomento de los desplazamientos peatonales y las actuaciones específicas en relación con el uso de la bicicleta.

En el apartado 4.3 de la Memoria, respecto estos condicionantes, se justifica lo siguiente:

“La gran zona verde que se genera, dentro de la ampliación del suelo dotacional, crea recorridos peatonales internos nuevos y sirve como final de recorrido, para los existentes, favoreciendo y motivando, los recorridos a pie dentro del municipio, incluso desde los municipios colindantes. Del mismo modo, puede servir de zona de descanso, para los desplazamientos en bici que se produzcan, a través del nuevo andén de 3 metros de ancho para peatones y ciclistas, creado por la ampliación de la CV-567 (colindante al nuevo suelo dotacional) que comunica los municipios de Cerdà, Vallés y Xàtiva, para ello se prevé la instalación de aparcamientos de bicis y zonas de descanso, dotadas de arbolado y servicios (fuentes, mobiliario urbano, etc..) dentro de la zona verde creada, mejorando ampliamente la movilidad sostenible”.

A la vista de todo lo analizado en este apartado, se considera que se han cumplido las determinaciones establecidas en el IATE.

QUINTO. La Modificación se ha justificado adecuadamente en el interés público local. El Ayuntamiento justifica la oportunidad y conveniencia de esta Modificación en la adaptación del planeamiento a la realidad física, dado que la instalación deportiva existente está destinada a actividades de ocio, deportivas y recreativas, respondiendo con ello a los intereses de la población.





CERDÀ. MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Expte. 2522973-AP

Además, este instrumento sirve para reordenar y ampliar la trama urbana consolidada, colmatando los huecos existentes en el frente urbano del municipio y cerrándola, en la zona este del suelo urbano.

Por otra parte, esta Modificación tiene efectos limitados dado que no altera las condiciones estructurales del planeamiento de forma significativa, respetando las tipologías, y no modifica el aprovechamiento lucrativo.

Así pues, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

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

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Cerdà.

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.



NORMAS URBANÍSTICAS

La modificación de la Norma Zonal 5, de las normas urbanísticas del PGOU (añadiéndose los artículos 8.5.9 a 8.5.15) concretamente quedaría redactado como sigue:

Norma Zonal 5. DOTACIONAL (DOT)

Zona 5.2. Dotacional Ampliado (DOT-A)

Art. 8.5.9. Ámbito de aplicación

Se califican como dotacional las áreas recogidas en el plano N° 5 de "ZONAS DE ORDENANZAS. ALTURAS DE EDIFICACIÓN" con el código DOT-A.

Se incluyen en él los terrenos que albergan actividades destinadas a dotar al ciudadano de equipamientos y servicios necesarios para su educación, esparcimiento, cultura, salud, etc. y, en general, todo aquello que mejore su calidad de vida.

Art. 8.5.10. Régimen de usos

Uso característico: Dotacional.

Usos prohibidos: Cualquier otro no clasificado como dotacional, en el Título V de estas normas.

Art. 8.5.11. Obras permitidas

Se admiten todo tipo de obras en los edificios: demolición, nueva planta, restauración, etc.

Art. 8.5.12. Condiciones de la parcela, de posición y de ocupación

Se establecen los siguientes parámetros:

Parcela mínima: la necesaria para la dotación que se edifique.

Fachada mínima: la necesaria para la dotación que se edifique.

Posición: la edificación deberá retranquearse de la alineación exterior y de cada uno de los restantes linderos un mínimo de tres metros (3.5 m)

Ocupación: La ocupación será de un 40%.

Los espacios libres de edificación contarán con la plantación de abundante arbolado, debiendo plantarse obligatoriamente alineación de arbolado junto al aparcamiento y junto a la fachada noroeste del edificio deportivo, así como realizarse una plantación de arbolado agrícola en matriz ortogonal en todo el espacio libre entre la CV-567 y el edificio deportivo.

Art. 8.5.13. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

La edificabilidad neta será de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de parcela (1 m²/m²).

El cálculo de la superficie edificable se realizará según los criterios establecidos en el Capítulo VII, Sección 4ª de estas normas.

Art. 8.5.14. Condiciones de forma y volumen

Se establecen los siguientes parámetros:

Número de plantas: El número máximo de plantas será de tres.

Altura de cornisa: 13 m.

Altura máxima: 16 m.



Tipos de plantas: las definidas en el artículo 7.41 de estas normas.

Art. 8.5.15. Condiciones estéticas

No se establecen limitaciones en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones, debiéndose tratar, no obstante, como fachada todos los paramentos exteriores, de tal manera que todos ellos tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Los espacios libres de edificación, se tratarán, en cuanto a su diseño, como zonas verdes, salvo los que deban ser pavimentados por necesidad del cumplimiento de la dotación de aparcamientos, establecida en el artículo 9.8.6 de estas normas.

Vallados: El vallado de las parcelas deberá cumplir las siguientes condiciones:

Se podrá construir un basamento macizo de altura máxima 1 m.

El resto, hasta la altura total, deberá tratarse como verja transparente o con seto vegetal.

