

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación
Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/08875 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación definitiva de la modificación número 12 de las normas subsidiarias de Buñol. Expediente: 2989207.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 6 de marzo de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 6 de julio de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

EXPTE. 2989207-AP
BUÑOL
MODIFICACIÓN N.º 12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
Publicación Acuerdo CTU

En relación con la Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Buñol (en adelante, la Modificación), remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Ayuntamiento Pleno de Buñol, en sesión de 20/12/2022, acordó admitir a trámite la documentación aportada por la mercantil GECOMPLAST, S.L.U. sobre la Modificación, la cual incluía el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Modificación, así como su remisión al órgano sustantivo para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial, conforme al art. 52.1 del 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). La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de fecha 30/05/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable (en adelante, el IATE). El IATE se publicó en el DOGV núm. 10278 de fecha 12/01/2026.

El Ayuntamiento Pleno acordó, en fecha 25/03/2025, someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el diario "El Periodic.com" de 03/04/2025 y en el DOGV núm. 10103 de fecha 08/05/2025. Asimismo, fue publicado en el tablón municipal de anuncios electrónicos desde el 28/03/2025 hasta el 26/06/2025. Durante dicha exposición pública no se presentaron reclamaciones ni sugerencias.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 21/08/2025, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 02/09/2025, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación. La documentación fue completada en fechas 17/10/2025 y 20/10/2025. Posteriormente, en fecha 20/01/2026, el Ayuntamiento de Buñol presenta documentación que da respuesta a los informes sectoriales emitidos, que incluye la versión final de la Modificación, de enero de 2026.

SEGUNDO. La documentación de la Modificación incluye memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información y de ordenación. Asimismo, incluye estudio ambiental y territorial estratégico, estudio de integración paisajística, informe de impacto de género, informe de impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, memoria de sostenibilidad económica e informe de viabilidad económica.

TERCERO. El objeto de la Modificación es permitir la ampliación de una empresa existente en el suelo urbano incluido en el ámbito de la actuación, la cual está dedicada al desarrollo y producción de termoplásticos compuestos a partir de material reciclado. Dicha actividad requiere una ampliación de sus líneas de producción para atender la demanda de dichos materiales por empresas de sectores líderes en tecnología como la industria automotriz, la aeronáutica, de aparatos eléctricos y electrodomésticos, tanto en los mercados nacionales e internacionales. Por ello, analizadas diversas alternativas territoriales, se propone la reclasificación de un ámbito situado al este y colindante al suelo urbano que ocupa la empresa, conforme a lo dispuesto en el art. 25.2.b) del TRLOTUP.

También se corrige en la Modificación una errata de la calificación del suelo urbano de la parcela que ocupa la actividad existente, observada en el plano 6 de la Modificación n.º 2 de las





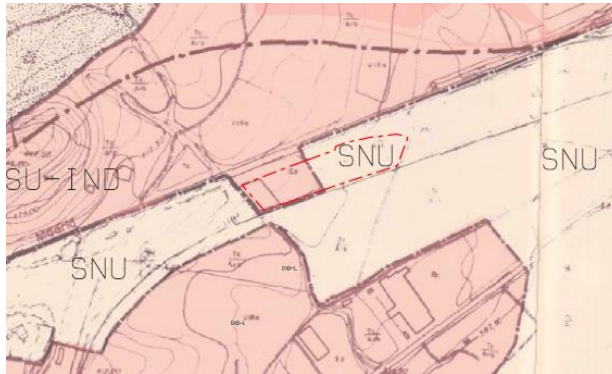
BUÑOL. Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias

Expte. 2989207-MD/CA

NN. SS., el cual califica dicho ámbito como Suelo Industrial Sin Limitación, en lugar de Suelo Industrial Limitado. La citada Modificación no menciona ni justifica dicho cambio, lo cual queda acreditado por lo siguiente:

- La edificación preexistente en la parcela, anterior a las Normas Subsidiarias de 1987, se sitúa adosada a los lindes de la parcela, lo que la hace incompatible con las determinaciones de las normas urbanísticas para el Suelo Industrial Sin Limitación.
- En el año 2003 se solicita licencia de obras para la ejecución de una nueva nave y esta se otorga conforme a los parámetros del Suelo Industrial Limitado.

El ámbito se encuentra situado al sur de la carretera estatal N-III y al norte de la línea de ferrocarril Valencia-Madrid, tiene una superficie de 12 881 m² y afecta a tres parcelas catastrales. La actuación incluye una superficie de 5211 m² de suelo urbano industrial y una superficie de 7670 m² de suelo no urbanizable.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO. NORMAS SUBSIDIARIAS

En este contexto, y tras los informes sectoriales emitidos por las administraciones de las infraestructuras afectadas, la propuesta de ordenación delimita las siguientes superficies:

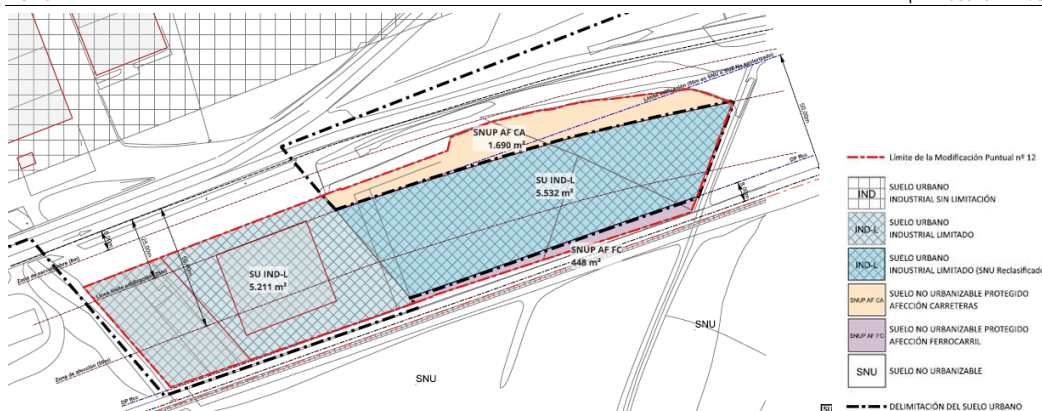
- Suelo no urbanizable, con una superficie de 2138 m², que incluye:
 - o Zona límite de edificación (25 m), con clasificación de suelo no urbanizable protegido de afección de carreteras (SNUP AF-CA) y una superficie de 1690 m².
 - o Zona de dominio público (8 m) de la línea del FFCC Valencia-Madrid, con clasificación de suelo no urbanizable protegido afección de ferrocarril (SNUP AF-FC) y una superficie de 448 m².
- Suelo urbano con calificación Industrial Limitado, con una superficie de 10 743 m², que incluye los siguientes ámbitos:
 - o La reclasificación de una superficie de suelo no urbanizable de 5532 m².
 - o Un ámbito de suelo urbano actual de superficie 5211 m².





BUÑOL. Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias

Expte. 2989207-MD/CA



PROPUESTA DE ORDENACIÓN MOD. N.º 12

CUARTO. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de fecha 30/05/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, determinando la continuidad de la tramitación cumpliendo lo siguiente:

“1) Se revisarán y verificarán las superficies de cesión por afección ferroviaria y viaria , de acuerdo con los informes de los respectivos órganos competentes.

2) La normativa del instrumento establecerá que las nuevas construcciones próximas a la carretera NIII y a las infraestructuras ferroviarias incluirá que los proyectos de desarrollo los estudios de determinación de los niveles sonoros y en función de los resultados la obligación de establecer límites a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica caso de superarse los umbrales de la legislación vigente estatal, autonómica o local, de acuerdo con lo señalado en los informe de los órganos competentes.

3) Se aportará acreditación municipal de que el incremento de recursos hídricos demandado por la ampliación, aunque sea de escasa magnitud, puede ser atendido desde la red de abastecimiento municipal y está amparado por título habilitante del organismo de cuenca.

4) Se introducirá un artículo en la normativa urbanística aplicable al ámbito de la modificación puntual en el que se indique que será necesaria la plantación de arbolado de gran porte y vegetación arbustiva a lo largo de los lindes norte, sur y este de la ampliación propuesta, para la adecuada definición de los bordes urbanos”.

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

- 21/05/2024: informe favorable del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**.
- 29/05/2024: informe favorable del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de infraestructura verde.
- 24/09/2025: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**. Este informe favorable se reitera mediante otro informe posterior de fecha 28/11/2025.
- 24/11/2025: informe favorable de **ADIF**.
- 09/12/2025: informe favorable de la **Dirección General del Sector Ferroviario**.





BUÑOL. Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias

Expte. 2989207-MD/CA

- 10/12/2025: informe favorable de la **Demarcación de Carreteras del Estado de la Comunidad Valenciana**. El informe está condicionado a la modificación del art. 3 de las normas urbanísticas, que debe adecuar la norma referida a la Norma 3.1-IC, así como la definición en los planos, a escala adecuada, de las zonas de protección del viario.
- 30/01/2026: informe favorable del **Servicio de Paisaje**.
- 12/02/2026: informe del **Servicio de Planificación Territorial** respecto a la compatibilidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
- 16/02/2026: nuevo informe favorable en materia de riesgos en el territorio, tras la dana, emitido por el **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**.

SEXTO. Buñol dispone de Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el día 01/06/1987 y publicadas en el B.O.P. n.º 275 de fecha 19/11/1987.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2026, 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 JURÍDICOS

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que la tramitación del expediente se inicia con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación afecta a la clasificación del suelo y a la delimitación de perímetros de afección y protección exigidos por la legislación sectorial, de modo que, conforme a los apartados e) y f) del art. 21.1 del TRLOTUP, afecta a la ordenación estructural. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

El municipio de Buñol es uno de los municipios que fueron afectados por la dana del día 29/10/2024. Por este motivo, la tramitación del expediente ha estado suspendida en los siguientes periodos:

- Suspensión derivada de normativa estatal: entre el 07/11/2024 y el 24/12/2024. Por aplicación de las siguientes normas: *Real Decreto-Ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la DANA en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024; disposición adicional novena en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Orden PJC/1222/2024, de 6 de noviembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024, por el que se declara <Zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil> el territorio damnificado como consecuencia de la DANA (BOE de 07/11/2024); Resolución de 23 de diciembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2024 de finalización*





BUÑOL. Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias

Expte. 2989207-MD/CA

de la suspensión de términos e interrupción de plazos establecida en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024 (BOE de 25/12/2024).

- Suspensión derivada de normativa autonómica: entre el 02/01/2025 y el 15/04/2025. Por aplicación de las siguientes normas: *Decreto-Ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA* (DOGV de 02/01/2025); *Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA* (DOGV de 16/04/2025).

Por lo tanto, es de aplicación lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la citada Ley 2/2025. En este caso, según la capa del visor de GVA con la cartografía de zonas inundadas por la DANA 2024, la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y la cartografía del PATRICOVA, el ámbito no está afectado por posible riesgo de inundación. Por tanto, se aplica el apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la citada Ley 2/2025 y, en consecuencia, puede continuar con su tramitación.

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

CUARTO. En relación con el cumplimiento de las indicaciones del IATE transcritas en el antecedente cuarto, se observa lo siguiente:

1. Se han revisado y verificado las superficies de cesión por afección ferroviaria y viaria. De este modo, se ha obtenido informe favorable de la Dirección General del Sector Ferroviario y de la Demarcación de Carreteras del Estado de la Comunidad Valenciana, según se ha indicado en el antecedente quinto.

En relación con el segundo informe, se ha subsanado el art. 3 de las normas urbanísticas, con la inclusión de la Norma 3.1-IC de la Instrucción de Carreteras, y se han definido en los planos, a escala adecuada, las zonas de protección del viario.

2. El artículo 2 de las normas urbanísticas expresa lo siguiente:

“Las nuevas construcciones próximas a la carretera NIII y a las infraestructuras ferroviarias incluirán en los proyectos de desarrollo los estudios de determinación de los niveles sonoros y en función de los resultados asumirán la obligación de establecer límites a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica necesarios en caso de superarse los umbrales de la legislación vigente estatal, autonómica o local, de acuerdo con lo señalado en los informes de los órganos competentes”.

3. En relación con la suficiencia de recursos hídricos, se ha obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, según se ha indicado en el antecedente quinto.
4. El artículo 2 de las normas urbanísticas expresa lo siguiente:

“Será necesaria la plantación de arbolado de gran porte y vegetación arbustiva a lo largo de los lindes norte, sur y este de la ampliación propuesta, para la adecuada definición de los bordes urbanos”.

A la vista de lo analizado en este apartado, se consideran correctamente cumplimentadas las condiciones establecidas en el IATE.

QUINTO. En el último informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial, de fecha 12/02/2026, se incluyen unas consideraciones respecto al análisis de suelo vacante que se ha incluido en la versión final de la Modificación. Estas consideraciones se refieren a dos ámbitos





BUÑOL. Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias

Expte. 2989207-MD/CA

que no inciden directamente en el ámbito de la Modificación que ahora se analiza. Además, la nueva ocupación de suelo que incluye la presente Modificación tiene una extensión de 7670 m²s, que es una dimensión irrelevante en el cómputo global de nuevos suelos para actividades económicas en el municipio de Buñol. Por tanto, las consideraciones indicadas en el citado informe deberán corregirse en el 'análisis de suelo vacante' de la versión del documento que se presente para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, pero no impide que la Modificación pueda ser aprobada con esos 7670 m² de nueva ocupación de suelo para actividades económicas.

SEXTO. En cuanto a la valoración global, la Modificación permite ampliar el suelo urbano en una pequeña proporción del territorio y consolidar una franja de suelo situado entre dos infraestructuras. Con ello, se permite ampliar y mejorar la actividad de una industria ya en funcionamiento, y con justificadas necesidades de ampliación, en un ámbito de características correctas por dimensión y ubicación. El mejor desarrollo de esta actividad en el municipio justifica el interés general de la actuación.

Se ha calculado el estándar dotacional global del actual ámbito de suelo urbano industrial incluido en la Modificación, que se sitúa al sur de la N-III. Se obtiene un estándar dotacional global de 0,1948 m²s/m²t. Puesto que no es necesaria la disposición de nuevas dotaciones públicas en el ámbito reclasificado, dado que se amplía una parcela industrial que ya tiene acceso desde el viario existente, se propone sustituir la cesión de dotaciones públicas por una compensación económica, como permite el art. 36.7 del TRLOTUP. Por tanto, en la Modificación se incluye la obligación de sufragar una compensación económica de valor equivalente a la cesión de 1077,43 m²s de dotaciones públicas. Con ello, se cumple el mantenimiento del estándar dotacional global, de conformidad con lo regulado en el art. 67.3, en relación con el apartado III.8.2 del Anexo IV, del TRLOTUP.

El informe de viabilidad económica tiene en cuenta que no se urbanizan nuevos viales ni dotaciones públicas. Puesto que la actuación supone la ampliación de una parcela de uso industrial, la viabilidad económica de la actuación solo debe tener en cuenta que la compensación económica derivada de la no calificación de nuevas dotaciones públicas es viable según los valores en venta de la nueva parcela industrial. Se difiere al momento de desarrollo de la actuación aislada la cuantificación exacta de dicha compensación económica, pero, con los datos de valores en venta que se incluyen en el informe de viabilidad económica, se puede verificar la viabilidad económica de la reclasificación de suelo.

En cuanto a la sostenibilidad económica, al no incorporarse nuevos viales, no se incrementan los costes municipales de mantenimiento de los servicios urbanísticos, al menos de manera significativa; y, en cambio, se incrementan los ingresos municipales, tanto por tasas y licencias, como por la compensación económica sustitutiva del incremento de dotaciones que recibe el Ayuntamiento de Buñol.

A la vista de todo lo anterior, 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.

SÉPTIMO. 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.





BUÑOL. Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias

Expte. 2989207-MD/CA

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha de 6 de marzo de 2026, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación n.º 12 de las Normas Subsidiarias de Buñol.

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 art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 30 de mayo de 2024 emitió el Informe Ambiental y Territorial Estratégico y se publicó en el DOGV núm. 10278 del día 12 de enero de 2026. 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](#)

- 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 núm. 12 de las Normas Subsidiarias de Buñol ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46077-1010.



VERSION FINAL

Modificación Puntual nº 12 de las NN.SS. de Buñol para la Reclasificación de una porción de Suelo No Urbanizable de borde, contigua al Suelo Urbano Industrial, en Km 309 de N-III, para atender las necesidades de crecimiento de GECOMPLAST, SLU.



2. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 1:

Las Normas Urbanísticas de aplicación serán las recogidas en NNSS de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el día 1 de junio de 1987, cuya publicación de verificó en el BOP de Valencia núm. 275, de fecha 19 de noviembre de 1987, Norma de Zona H.1). SUELO INDUSTRIAL LIMITADO, así como las determinaciones que establece el TRLOTUP.

Artículo 2:

Las nuevas construcciones próximas a la carretera NIII y a las infraestructuras ferroviarias incluirán en los proyectos de desarrollo los estudios de determinación de los niveles sonoros y en función de los resultados asumirán la obligación de establecer límites a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica necesarios en caso de superarse los umbrales de la legislación vigente estatal, autonómica o local, de acuerdo con lo señalado en los informes de los órganos competentes.

Artículo 3:

En la fase de desarrollo de la actuación se justificará convenientemente el incremento de tráfico de acceso que pueda derivarse de la presente reclasificación. Así mismo, en dicha fase se definirán los accesos al ámbito de la actuación, que deberán ajustarse a lo dispuesto en la Norma 3.1 IC de la Instrucción de Carreteras.

Artículo 4:

Será necesaria la plantación de arbolado de gran porte y vegetación arbustiva a lo largo de los lindes norte, sur y este de la ampliación propuesta, para la adecuada definición de los bordes urbanos.

En Valencia, enero de 2026
LOS ARQUITECTOS REDACTORES

FRANCISCO DIAZ MARTINEZ - NIF:24307482R
ARQUITECTO 03265 DEL COACV
2026-05-26 18:20+02:00

SALVADOR JOSE SANJUAN CAPELLA - NIF:24302827S
ARQUITECTO 03266 DEL COACV
2026-05-26 18:21+02:00

DILIGENCIA: El presente documento de Modificación Nº12 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Buñol fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 21 de Agosto del 2025

La Secretaria

Fdo: Arancha Cervera Rodrigo

Documento firmado electrónicamente al margen

ARANCHA|
CERVERA|
RODRIGO
Firmado digitalmente
por ARANCHA|
CERVERA|RODRIGO
Fecha: 2026.06.02
10:08:53 +02'00'

Página 29_VF

