

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Godella

2025/02064 *Anuncio del Ayuntamiento de Godella sobre la aprobación la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial de los Herederos Barón Campolivar.*

ANUNCIO

Para hacer constar que el expediente 753772F referido a ejecución de sentencia edificio colectivo residencial c/ Ermita Nova n.º 3-K, Procedimiento n.º 784/2008 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valencia.

El Ayuntamiento, en sesión ordinaria de fecha 30/01/2025, aprobó con carácter definitivo la modificación puntual del Plan Parcial de los Herederos del Barón de Campolivar de conformidad con la siguiente documentación administrativa y técnica que a continuación se cita:

Documentación Administrativa:

Certificado Acuerdo Pleno 30/01/2025, documento Csv: JUAA AKCE NCYQ P3L7 27KR

Documentación Técnica Aprobada:

Documento Inicial Estratégico (CSV JUAA AE4A 4A9U A9CY LLLE)

Borrador modificación puntual Plan Parcial (CSV JUAA AE4C JL4N MC4D 7T99),

Estudio impacto de género (CSV JUAA AE4C YJCE 3XCR RCVJ)

Estudio impacto infancia, adolescencia y familia (CSV JUAA AE4D D92F 24VN MJXW).

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.

VER ANEXO

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Godella, 18 de febrero de 2025.—El alcalde, José María Musoles Granada.



Como consecuencia de dicho acuerdo pasan a tener nueva redacción los siguientes artículos del citado Plan Parcial:

“Art.8.- CALIFICACIONES DEL TERRENO”

El presente Plan establece, dentro de su ámbito de actuación, y en función de los usos pormenorizados mayoritarios, las siguientes calificaciones:

- 1.- Zona residencial Ciudad-Jardín- PARCELAS INDIVIDUALES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.
- 2.- Zona Residencial Ciudad-Jardín- PARCELAS INDIVIDUALES de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas, macladas o en hilera.
- 3.- Zona Residencial Abierta Alta- PARCELA ESPECIAL
- 4.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO.
- 5.- Zona Escolar- CENTROS DOCENTES
- 6.- ZONA DE SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
- 7.- Zona de Sistemas Generales viarios del P.G. VIALES, APARCAMIENTOS Y ACERAS.
- 8.- Zona Residencial Abierta Alta- PARCELA SINGULAR.

Art. 9º USOS PORMENORIZADOS COMUNES A TODAS LAS ZONAS RESIDENCIALES.

1.- Uso prioritario.- Se establece como tal el residencial, con edificaciones destinadas a vivienda-habitación de cualquier tipo: viviendas-familiares, viviendas-apartamento, residencias de estudiantes, de ancianos etc., etc. El uso prioritario no significa necesariamente uso obligatorio, y puede ser excluido/prohibido en el Uso Pormenorizada de alguna(s) Zona(s) de calificación siempre que así se recoja expresamente en el articulado de éstas.

2.- Usos permitidos.- Se permiten los siguientes usos:

- a) Los relacionados y/o vinculados con el uso residencial como anexos, garajes, pequeños almacenes al servicio de viviendas, paelleros, porches, trasteros, bodegas, etc, siempre que no ocupen más del 15% de la superficie total neta de la parcela y no supongan, por su intensidad un cambio objetivo del uso prioritario.
- b) Los usos e instalaciones recreativo-deportivos individuales o colectivos al servicio de la(s) vivienda(s) de la parcela en que se sitúen, tales como piscinas, campos de tenis, minigolf, frontones, etc. todo ello con las condiciones establecidas en las Normas de Edificación de estas Ordenanzas.
- c) Usos y actividades propias de los profesionales y/o artistas: estudios, despachos profesionales, consultas, etc.
- d) Usos escolares de cualquier tipo, con las condiciones establecidas en los arts. 20 y 41.
- e) Usos y actividades de tipo turístico y hostelero diversas, con las condiciones establecidas en los arts. 20 y 38, 39 y 40 (salvo en la zona Residencial Abierta Alta-PARCELA SINGULAR)

f) Usos y actividades socio-culturales, con las condiciones establecidas en el art 20 y 42.

g) Usos exclusivamente deportivos, con las condiciones establecidas en el art 20 y 43.

3.- Usos prohibidos.-

a) Actividades industriales incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) Almacenes de mercancías al por mayor o al detall.

c) Usos y actividades comerciales intensivos.

d) En general, usos y actividades que por sus características (ruidos, vibraciones, deterioro del paisaje, tráfico anormal de vehículos generado, aglomeraciones, etc.) sean incompatibles con el uso residencial de la propia parcela y de las próximas sean directamente colindantes o no.

4.- Los usos y actividades no prohibidos expresamente se entenderán como permitidos salvo que contravengan lo establecido en el punto 3.d) de este artículo, y con las condiciones establecidas en los artículos 38, 39 ó 40 y el 20 si procede. Así mismo en los Usos pormenorizados de cada zona podrán prohibirse otros usos y actividades siempre que así se recoja expresamente en el articulado de éstas.

Art 17. USOS PORMENORIZADOS. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA ALTA-PARCELA SINGULAR.

1.- Usos obligados. 1 plaza de aparcamiento-garaje por cada vivienda como mínimo, ubicada dentro de la parcela neta.

2.- Usos prioritarios.- Edificaciones colectivas destinadas a vivienda-habitación de grupos de personas, de composición familiar o no . Equivale al uso Vivienda plurifamiliar definido en el artículo 89.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Godella.

3.- Usos permitidos.

a) Edificaciones, o parte de ellas, con destino a su utilización como despachos profesionales (bufetes, estudios, consultas, etc.) con una superficie máxima de 300 m2. Se situarán preferentemente en plantas bajas o primeras.

b) Los señalados en el art. 9º.2 (salvo los usos y actividades de tipo turístico y hostelero) con las precisiones señaladas en el art 10º.3.

4.- Usos prohibidos.

a) Los señalados en el art.9º.3 con la salvedad de lo establecido en el punto 3, a y b de este artículo.

b) El uso residencia colectiva, según definición del mismo contenida en el artículo 89.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Godella.

Art 19. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS.

Las parcelas incluidas en los planos de proyecto, o las que pudieran resultar de nuevas parcelaciones, efectuadas de acuerdo con lo dispuesto en el art 17º, deberán cumplir necesariamente y como mínimo las siguientes determinaciones:

1.- Parcela mínima en Zona Residencial-Parcelas individuales.

- a) Superficie mínima 600 m²
- b) Diámetro mínimo de círculo inscribible 20 m
- c) Longitud de fachada mínima 10 m

2.- Parcela mínima en Zona Residencial-Parcelas colectivas.

- a) Superficie mínima 1.200 m²
- b) Diámetro mínimo de círculo inscribible 25 m
- c) Longitud de fachada mínima 15 m

3.- Parcela mínima en Zona Residencial Abierta Alta-Parcela especial.

- a) Superficie mínima 1.500 m²
- b) Diámetro mínimo de círculo inscribible 30 m
- c) Longitud de fachada mínima 20 m

4.- Parcela mínima en Zona de Centros Docentes.

- a) Superficie mínima 1.000 m²
- b) Diámetro mínimo de círculo inscribible 15 m
- c) Longitud de fachada mínima 10 m

5.- Parcela mínima en Zona de Servicios de Interés Público y Social en el caso en que la parcela sea independiente de los Servicios de Interés Público y Social y no esté incluida, como parte, en otra edificación.

- a) Superficie mínima 300 m²
- b) Diámetro mínimo de círculo inscribible 9 m
- c) Longitud de fachada mínima 8 m

6.- Parcela mínima en Zonas de Equipamiento Deportivo del Plan.

- a) Superficie mínima 500 m²
- b) Diámetro mínimo de círculo inscribible 10 m

7.- Las dimensiones mínimas (superficies y diámetro inscribible) en las zonas calificadas como Jardines, Áreas de Recreo de niños, etc, son las señaladas en el reglamento de Planeamiento.

8.- Parcela mínima en Zona Residencial Abierta Alta- Parcela singular.

- a) Superficie mínima 4.000 m²
- b) Diámetro mínimo de círculo inscribible 30 m
- c) Longitud de fachada mínima 5 m.

Art. 26. CERRAMIENTO ENTRE PARCELAS.

1.- El vallado entre las distintas parcelas existentes no será obligatorio, quedando a discreción de los propietarios interesados.

2.- Ello no obstante, cuando se desee efectuar dicho vallado, la valla a efectuar cumplirá los siguientes requisitos:

- a) Si se construye valla de obra maciza, hasta una altura máxima de 1,60.
- b) Cerramientos translúcidos y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,20 m.
- c) Se emplearán los materiales, colores y texturas especificados en las normas Estéticas de estas Ordenanzas (art 35).
- d) Si se desease, por razones de delimitación de una cancha deportiva u otras, elevar a mayor altura los cerramientos translúcidos, tela metálica, etc., será precisa la previa autorización del propietario o propietarios colindantes afectados, cuya simple oposición dará lugar a la denegación de la licencia. En todo caso, la altura máxima no rebasará los 5 m y el cerramiento deberá construirse exclusivamente a base de "tela metálica" o similar.
- e) En la parcela singular, el vallado se ajustará a las condiciones establecidas a tal efecto en el acuerdo transaccional de fecha 15/12/2023 homologado judicialmente por Auto dictado el 21/12/2023 por el Juzgado de lo contencioso-administrativo n.º 1 de Valencia que se incorpora a la presente modificación como Anexo 6.

Art 35. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LOS CERRAMIENTOS

1.- Los cerramientos exteriores a fachada (valla de fachada) tendrán las dimensiones, alturas máximas y mínimas etc. especificadas en el art. 26 de estas Ordenanzas. Las vallas de fachada de obra de fábrica, se construirán a base de zócalos de mampostería de piedra caliza de Godella o semejante, tomada en seco o con mortero, y paramentos del mismo material o de fábrica de ladrillo cerámico o bloque de hormigón enfoscado a ambas caras y pintada de blanco.

Altura mínima del zócalo 30 cm

Altura máxima del zócalo 60 cm

Altura mínima valla de obra total 80 cm

Altura máxima valla de obra total 1,60 m

La parte translúcida de las vallas podrá construirse a base de rejas de hierro o acero, elementos de madera o setos vegetales. Quedan prohibidas las celosías de cualquier tipo y la tela metálica.

2.- Los cerramientos a lindes o medianeras (entre parcelas) podrán ser de mampostería, de obra de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón enfoscada a ambas caras y pintada preferentemente de blanco. Sobre ella se podrán colocar cerramientos translúcidos o setos vegetales hasta una altura máxima total de 2,20 m, autorizándose únicamente alturas mayores con las condiciones establecidas en el artículo 26. d y e) de estas Ordenanzas.

Art. 40 bis. ZONA RESIDENCIAL ABIERTA ALTA-PARCELA SINGULAR

1.-La presente zona se destina a la construcción de edificios en altura, conteniendo viviendas y/o apartamentos mayoritariamente, complementados por aparcamientos.

Las edificaciones se atendrán en cuanto a Normas y Ordenanzas a las establecidas en el presente Plan, y en lo no regulado en éste a las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Godella siempre que no contradigan a las presentes, que tendrán carácter preferente respecto de las del planeamiento general.

2.- Usos.- Los señalados en los artículos 9º y 17º, reiterándose la prohibición en esta zona de los usos turísticos y hosteleros (en sus diferentes modalidades), así como el uso de residencia colectiva (en la definición de dicho uso establecida en el artículo 89.1 del Plan General).

3.- Parcela mínima.- Las dimensiones mínimas que debe reunir la parcela para ser considerada como edificable serán las establecidas en el artículo 19.8 de estas Ordenanzas.

4.- Volumetría.- El coeficiente de edificabilidad se fija en 3,35 m³/m² sobre parcela neta. Las terrazas cubiertas y plantas bajas exentas se contabilizarán a efectos de cálculo de volumen por mitad de su volumen real. Los semisótanos contarán con el volumen construido por encima de rasante.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos que consumirán volumen en toda la altura que sobresalga de la rasante. Cuando un semisótano sobresalga de la rasante más de 1,2 metros, hasta la cara inferior del forjado de la planta baja, contabilizará como superficie construida.

5.- Altura de cornisa.-

a.- La máxima altura de cornisa en toda la zona se establece en 12 metros medidos en la forma indicada en el art 5º de estas Ordenanzas, equivalente a planta baja + 2 plantas (pisos altos) como máximo, permitiéndose así mismo el aprovechamiento bajo cubierta.

La altura máxima de cornisa en cada edificio o parte de edificio estará en función de su separación de otro u otros edificios discontinuos con él, de forma que en todos los casos la altura de cornisa sea igual o menor que la distancia que separa los edificios medida en planta entre los dos puntos más cercanos del edificio.

Respetando estas normas se podrán construir edificios escalonados, entendiéndose a tal efecto que la limitación establecida en el artículo 27.2, referente a la prohibición de áticos y sobreáticos se refiere a construcciones por encima de la cornisa máxima de la zona, es decir, por encima de los 12 metros desde la rasante.

En cualquier caso, los escalonamientos que se produzcan serán iguales o superiores siempre a 3,5 metros medidos desde el plano de fachada principal al plano de fachada retranqueado.

b) Aprovechamiento bajo cubierta. Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 4,80 m. sobre la altura de cornisa. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente entre el 30% (treinta por ciento) y el 65% (sesenta y cinco por ciento). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada e incluso podrán llegar hasta el alero, en el caso de que éste exista. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo, chimeneas, shunt de ventilación, antenas TV, pararrayos.)

c) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior o alero en su caso, se permitirá, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta. El acceso a las piezas, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que dichas piezas ventilen e iluminen, a través de los huecos exteriores practicados en terrazas de la misma planta, retranqueados como mínimo 3,0m. de la línea de fachada.

d) La longitud de los faldones de la cubierta inclinada, (longitud de teja mínima sobre el plano inclinado del forjado del bajo cubierta) será como mínimo de 4.50m lineales medidos desde la cumbre.

6.- Ocupación de parcela.- Las edificaciones en altura ocuparán como máximo un 50% de la superficie de la parcela neta. Las edificaciones auxiliares, en el caso en que existan, podrán ocupar suplementariamente un 10% más de la superficie total de la parcela neta.

7.- Separación a lindes y fachadas.

a) No es obligatoria la separación de las edificaciones a línea de fachada. Los edificios podrán construirse coincidiendo su plano de fachada con la línea de fachada de la parcela. En tal caso la máxima altura de cornisa de dichos edificios, será igual a la anchura de la calle a la que dan frente.

b) Los edificios que se construyan deberán separarse de los lindes con otras parcelas una distancia mínima de 3,00 metros, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para edificaciones auxiliares.

8.- Construcciones adosadas a los lindes.

a) Se prohíbe la construcción de edificios adosados a los lindes de la parcela con espacios libres o con otras parcelas privativas.

b) Se podrán construir edificaciones auxiliares adosadas a los lindes de la parcela con otra(s) parcela(s) siempre que exista acuerdo favorable previo de las partes afectadas y se asegure en todo caso el tratamiento de las medianeras ciegas como fachadas. Así mismo, se incluye como Anexo 9 plano de ordenación resultante de la presente modificación, y como Anexo 10 cuadro de superficies del Plan Parcial tras esta modificación."