

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

*2025/04009 Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual número 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Godella. Expediente: 3046694.*

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 18 de diciembre de 2024, adoptó el siguiente acuerdo:

"En referencia a la Modificación Puntual nº12 del Plan General de Ordenación Urbana de Godella (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de esa localidad, se destacan los siguientes:

#### ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha 26 de enero de 2023, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Godella, fue aprobada provisionalmente la Modificación. En fecha 9 de febrero de 2023 tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud para su aprobación definitiva.

SEGUNDO. El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 24 de febrero de 2023, requiere subsanación de la Modificación al Ayuntamiento de Godella. Dicho requerimiento se reitera en fechas 15 de mayo de 2023 y 27 de septiembre de 2023, advirtiendo de que se tendrá al Ayuntamiento por desistido en su petición, en caso de no aportar dicha documentación. En fecha 16 de febrero de 2024 se aporta documentación subsanatoria por el Ayuntamiento, la cual, una vez revisada, es objeto de nuevo informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 9 de septiembre de 2024 solicitando subsanaciones, siendo reiterado el 24 de octubre de 2024.

En fecha 3 de diciembre de 2024 tiene entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia documentación subsanatoria de la Modificación para su aprobación definitiva.

TERCERO. En fecha 6 de febrero de 2020, la mercantil Sancho Proyectos y Gestión de Obras, SL, presentó al Ayuntamiento propuesta de la Modificación, incluyendo borrador de plan y documento inicial estratégico. Por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 24 de septiembre de 2020, se sometió a consulta la documentación, de acuerdo con el art. 49.1.b) de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, vigente en dicha fecha. Tras la entrada en vigor 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 (en adelante, el TRLOTUP), es de aplicación el art. 49.2.c), por tratarse de una actuación que afecta única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuenta con los



servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural. Por ello, el órgano ambiental del Ayuntamiento de Godella, en fecha 25 de septiembre de 2021, emite informe ambiental y territorial estratégico favorable, que fue publicado en el DOGV núm. 9227 de fecha 1 de diciembre de 2021.

De conformidad con el art. 55 del TRLOTUP, el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 30 de septiembre de 2021, acordó someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el en el DOGV núm. 9235 de fecha 15 de diciembre de 2021 y en el diario "Levante-EMV" de 5 de abril de 2022. Se presentaron cuatro alegaciones.

CUARTO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos, anexos de informe de viabilidad económica, informe de impacto de género e informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia.

QUINTO. El objeto de la Modificación es modificar el uso y la superficie de la parcela incluida en la delimitación del ámbito de actuación, que actualmente está calificada como servicio público de titularidad privada, al uso residencial plurifamiliar. Asimismo, se modifican algunos parámetros urbanísticos para adecuar la continuidad del edificio que se proyecte en dicha parcela respecto al edificio existente contiguo.

El ámbito de actuación es la parcela situada en la Carretera de Rocafort, n.º 34 de Godella, con referencia catastral 2584503YJ2728S0001SZ, con superficie de 1.173,18 m² y que está clasificada como suelo urbano.

Con carácter previo, se debe indicar que la parcela objeto de la Modificación forma parte del sector El Barranquet, cuya ordenación urbanística fue aprobada definitivamente el 25 de mayo de 1984, incluida en la manzana I, con calificación residencial, y una edificabilidad de 8.024,5 m²t para la citada parcela. La posterior aprobación del PGOU de Godella, en fecha 24 de julio de 1990, supuso su cambio de calificación como Servicio Público de Titularidad Privada para una superficie de 418,30 m² y red viaria el resto de esta, es decir, 753,88 m².

Asimismo, la aprobación del PGOU supuso la modificación de las alineaciones de la manzana I, debido al trazado del denominado Corredor Comarcal, afectando a la parcela objeto de la Modificación, razón por la cual, se aprobó por el Ayuntamiento de Godella en sesión plenaria de 28 de enero de 1993 el Estudio de Detalle n.º 10. Las alineaciones de la parcela quedaron definidas del siguiente modo:

Posteriormente, a solicitud del Ayuntamiento de Godella, en fecha 8 de octubre de 2013, la Dirección General de Transportes y Logística emitió informe sobre la reserva de suelo necesaria para la ejecución del Distribuidor Comarcal Norte, concluyendo que la superficie edificable de la parcela podía ser ampliada de 418,3 m² a 557,8 m². El resto se mantenía como red viaria del sistema general.

En resumen, la Modificación, además del cambio de calificación de la parcela, supone la actualización de las superficies de esta, respecto de lo establecido en el PGOU, en virtud de lo indicado en el informe antes citado, pasando a tener una menor superficie de red viaria y una mayor superficie de parte edificable. Asimismo, se propone un incremento de edificabilidad respecto de la prevista en el PGOU.



SEXTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los siguientes informes:

- o 13/04/2021: informe del Servicio de Ordenación del Territorio que indica que la Modificación está afectada por peligrosidad de inundación nivel 1, y es compatible con el PATRICOVA si se cumplen las condiciones indicadas en dicho informe. Se constata que las normas urbanísticas y la ficha de gestión incluyen las determinaciones indicadas en el informe.
- o 21/04/2022: informe favorable del Servicio de Planificación del Territorio, en relación con el cumplimiento de la ETCV.
- o 13/06/2024: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- o 23/02/2023 y 09/09/2024: informes del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitando la subsanación de diversos aspectos de la ordenación estructural.
- o 22/11/2024: informe favorable del Servicio de Paisaje.
- o 04/12/2024: informe favorable del Servicio Territorial de Vivienda de Valencia.

SÉPTIMO. Godella dispone de Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente acuerdo por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión de 24 de julio de 1990, publicado en el BOP n.º 215, de 10 de septiembre de dicho año. Asimismo, se debe observar el Estudio de Detalle n.º 10 aprobado por el Ayuntamiento de Godella el 28 de enero de 1993.

OCTAVO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 11 de diciembre 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. El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, según lo establecido en el apartado segundo de la Disposición Transitoria Segunda de la citada ley.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP. La Modificación afecta a una parcela cuyo ámbito incluye parte de red viaria de la red primaria, cuya superficie se reduce, y otra parte que modifica su uso e incrementa su aprovechamiento respecto del previsto en el PGOU; por tanto, según el art. 21.c) y j) del TRLOTUP, afecta a la ordenación estructural. De este modo, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP. Por otra parte, como se ha indicado, es de aplicación el art. 49.2.c), por lo que el Ayuntamiento de Godella, en calidad de órgano ambiental, en fecha 25 de septiembre de 2021, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, que



fue publicado en el DOGV núm. 9227 de fecha 1 de diciembre de 2021, por lo que está vigente, según lo establecido en el art. 53.7 del TRLOTUP.

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

CUARTO. La Modificación, que cambia el uso e incrementa la edificabilidad residencial, según el art. 67.3 del TRLOTUP, debe garantizar el mantenimiento del equilibrio entre el aprovechamiento lucrativo existente y el suelo dotacional. En este mismo sentido, el punto 8.2 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, establece que, como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

La Modificación toma, como área homogénea para verificar el cumplimiento de lo indicado, la formada por el ámbito del sector El Barranquet, que incluye la manzana I de la cual forma parte la parcela objeto de Modificación y cuyo uso era residencial, con una superficie de 3.351,00 m<sup>2</sup>. La aprobación del PGOU supuso, por una parte, la reducción de la superficie de la citada manzana a 2.580,30 m<sup>2</sup>s, así como el cambio de uso de parte de ella a servicio público de titularidad privada, con una superficie de 418,30 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 2.470,76 m<sup>2</sup>t, y el resto a red viaria del sistema general.

Con todo ello, tras la aprobación del PGOU, los parámetros de superficie dotacional y edificabilidad del sector El Barranquet son: 15.662,30 m<sup>2</sup>s dotacional y 34.690,54 m<sup>2</sup>t lucrativo. Por tanto, el EDG del área homogénea en la que se incluye la parcela objeto de la Modificación es  $15.662,30 \text{ m}^2\text{s} / 34.690,54 \text{ m}^2\text{t} = 0,451 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$ . La edificabilidad prevista para la parcela en el PGOU es de 2.470,76 m<sup>2</sup>t, y se propone con la Modificación una edificabilidad de 3.815,35 m<sup>2</sup>t, es decir, un incremento de 1.344,59 m<sup>2</sup>t. Por tanto, el suelo dotacional necesario para cumplir el EDG tras la Modificación se obtiene con el siguiente cálculo:  $1.344,59 \text{ m}^2\text{t} * 0,451 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} = 606,41 \text{ m}^2\text{s}$  dotacional. En virtud del art. 36.7 del TRLOTUP, la Modificación valora económicamente el suelo dotacional, a partir de un estudio de mercado de la zona, proponiendo el pago de dicho suelo al Ayuntamiento de Godella por un importe de 95.394,37 €.

En relación con el suplemento de parque público de zona verde de red primaria por el incremento de población que supone la Modificación, según el art. 24.1 del TRLOTUP, y sin perjuicio de lo indicado en punto 8.3 del apartado III del Anexo IV del TRLOTUP, se indica que el planeamiento vigente de Godella incluye una superficie de parque público de 69.984,97 m<sup>2</sup>. La población del municipio, incluyendo los desarrollos urbanísticos pendientes de ejecutar, es de 13.614 habitantes. Teniendo en cuenta que el ámbito de la Modificación, con 38 viviendas y un ratio de 2,5 hab/viv, incrementa 95 habitantes la población, se indica que el número de habitantes previsto en el municipio es de 13.709 habitantes. Por tanto, el ratio de parque público en el municipio tras la Modificación es de 5,1 m<sup>2</sup>/hab. Asimismo, en relación con el cumplimiento del art. 24.7 del TRLOTUP, justifica la Modificación que siendo la superficie de la suma de zonas verdes de red primaria y red secundaria del municipio de 175.981,00 m<sup>2</sup>s, el ratio por habitante de dicha superficie es de 12,83 m<sup>2</sup>/hab, que es superior, por tanto al mínimo legal de 10 m<sup>2</sup>/hab.

La Modificación comporta un incremento de aprovechamiento urbanístico en relación con el planeamiento vigente. El ámbito de la modificación es una parcela sometida al régimen de actuación aislada; por tanto, según el art. 82.1.b) del



TRLOTUP, la Modificación justifica la cesión del 10 % del incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior. A partir del estudio de mercado realizado, aplica los coeficientes de ponderación al uso inicial del suelo, que se establece como terciario según el art. 37 del TRLOTUP, y el uso propuesto, residencial plurifamiliar, siendo estos 0,704 u.a./m<sup>2</sup>t y 1 u.a./m<sup>2</sup>t, respectivamente. Realizando los oportunos cálculos, se obtiene como resultado un incremento de 2.075,94 u.a., por lo que el 10 % del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento es de 207,59 u.a., que supone una edificabilidad de 207,29 m<sup>2</sup>t. Se propone la materialización de dicho aprovechamiento al Ayuntamiento de Godella por un importe de 46.356,92 €.

Como se ha indicado, el ámbito de la Modificación, y con la conformidad con el informe de la Dirección General de Transportes y Logística, tendrá una superficie de 557,80 m<sup>2</sup> para uso residencial y 615,38 m<sup>2</sup> para red viaria de red primaria. La edificabilidad de la parcela residencial es de 3.815,35 m<sup>2</sup>t.

En cumplimiento de lo indicado en los informes del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, la documentación incluye las normas urbanísticas de la parcela de la Modificación, así como su ficha de gestión, cuya incidencia en relación con el aprovechamiento y dotaciones del sector El Barranquet del que forma parte ha quedado justificada en los apartados anteriores.

En relación con el cumplimiento del art. 33 del TRLOTUP sobre la reserva de edificabilidad para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección, se justifica su cumplimiento destinando a dicho uso el 10 % de la edificabilidad residencial prevista para la parcela, es decir, 381,53 m<sup>2</sup>t.

QUINTO. Como valoración global, la Modificación indica que la limitada demanda y utilidad para el interés general de la parcela destinada a servicio público privado (sin edificar desde el año 1990, fecha de aprobación del PGOU), justifica el cambio de uso residencial propuesto. Además, en el edificio resultante, el Ayuntamiento de Godella va a obtener gratuitamente una superficie edificada en el futuro edificio a construir en el solar resultante de la Modificación, que le permitirá obtener una dotación pública prevista por el planeamiento en una zona cercana (carretera de Rocafort número 1), de acuerdo con el convenio urbanístico suscrito con los propietarios de la parcela, el cual se adjunta como anexo en la documentación. Además, la urbanización y edificación de la parcela permitirá ocupar un solar vacante, mejorando con ello el espacio y el entorno urbano, evitando su degradación.

Con carácter previo a la diligencia del documento que se apruebe, a la vista de las subsanaciones realizadas desde la aprobación de fecha 26 de enero de 2023, se deberá aprobar por el Ayuntamiento de Godella la documentación de la Modificación que recoja todas las exigencias determinadas y correctamente subsanadas.

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 art. 44.3.c 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.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2024, por unanimidad, ACUERDA:



APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Godella.

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:

- El informe ambiental y territorial estratégico de fecha 25 de septiembre de 2021 se publicó en el DOGV núm. 9323, del día 1 de diciembre de 2021.

- 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](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

La Modificación Puntual n.º 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Godella ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46135-1007.

VER ANEXO

València, 2 de abril de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.







FIRMADO POR

El Responsable de Urbanisme - Planejament i Gestió  
Pablo Torres Domingo  
19/02/2025



FIRMADO POR

Maria Beltrán Toledo  
Arquitecta  
26/02/2025



## Urbanisme - Planejament i Gestió

Expediente 499562M

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 12 DEL P.G.O.U. DE GODELLA  
CAMBIO DE USO SERVICIO PUBLICO DE TITULARIDAD PRIVADA A USO RESIDENCIAL.

### NORMAS URBANÍSTICAS

## 3. NORMAS URBANÍSTICAS

### 3.1. Definiciones y conceptos

Como consecuencia de estas modificaciones de la superficie edificable con respecto al Plan Parcial "El Barranquet", las condiciones de la parcela quedan actualmente de la siguiente forma:

- Superficie de Parcela: 1.173,18 m<sup>2</sup>s
- Superficie Edificable: 3.815,35 m<sup>2</sup>t.
- Uso Principal: Residencial Vivienda Plurifamiliar para la superficie (557,80 m<sup>2</sup>s) y Red Viaria (red primaria) el resto de la misma (615,38 m<sup>2</sup>), formando parte del Sistema General de Equipamientos.
- Número de plantas: queda contemplado en el Gráfico nº 3 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica.
- Nivel máximo de ocupación de la parcela en plantas piso del edificio: 100% por la edificación.
- Ocupación máxima de edificación en la planta baja del edificio: no superior al 60% de la superficie de ésta.
- Altura de cumbrera: 24,05 m.
  - La altura de cumbrera se diseñará alineada con la edificación existente que linda en medianera, tomando el nivel de referencia.
- Edificabilidad: 6,84 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Voladizos o cuerpos volados:
  - La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados computará al 100% a efectos de superficie edificable.
  - La superficie en planta de los cuerpos volados semicerrados computará al 50% a efectos de superficie edificable.
  - Los cuerpos volados abiertos no computarán a efectos de superficie edificable.
  - Se admiten los cuerpos volados a partir de la primera planta de piso.
  - El vuelo máximo de los voladizos será de 1 m.
  - El porcentaje máximo de fachada en que se permiten los voladizos es el 100%, descontando el límite lateral de vuelo, que se sitúa a 1 m de la medianera con el edificio contiguo existente.
- La altura libre mínima de planta baja será de 3 m.
- La altura libre mínima de planta piso no será inferior a 2,50 m.
  - Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30% de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros.
- La altura libre mínima de planta sótano será de 2,20 m.

A cada m<sup>2</sup> de suelo edificable con uso Residencial Plurifamiliar le corresponde un porcentaje de viviendas de 0,067530 con respecto al número total de viviendas que permite el Plan Parcial de 235.

- Nº de Viviendas: 557,80 m<sup>2</sup>s x 0,067530 = 38 viviendas.

27



AJUNTAMENT DE GODELLA

Código Seguro de Verificación: JUAA AKL9 WVML 4AFP 4J27

PGOU-12- MODIFICACION Nº 12 PGOU GODELLA - SEFYCU 5963002

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

Pág. 28 de 239





FIRMADO POR

El Responsable de Urbanisme - Planejament i Gestió  
Pablo Torres Domingo  
19/02/2025



FIRMADO POR

Maria Beltrán Toledo  
Arquitecta  
26/02/2025



GODELLA  
AJUNTAMENT  
NIF: P4613700F

## Urbanisme - Planejament i Gestió

Expediente 499562M

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 12 DEL P.G.O.U. DE GODELLA  
CAMBIO DE USO SERVICIO PUBLICO DE TITULARIDAD PRIVADA A USO RESIDENCIAL.

### NORMAS URBANISTICAS

FICHA DEL AMBITO DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 11	
	<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>
	Clase de Suelo
	Urbano
	Uso Global
	Residencial Vivienda Plurifamiliar
	Usos permitidos
	Oficinas profesionales Residencial Plurifamiliar, Comercial, Administrativo, Artesanal, Equipamientos y Cultural
	Usos en planta baja
	Superficie parcela (m²s)
	1.173,18
	Superficie Uso Residencial (m²s)
	557,80
	Superficie Red Viaria (m²s)
	615,38
	Coefficiente de Edificabilidad (m²v/m²s)
	6,84
	Superficie Edificable (m²t)
	3.815,35
	Número Máximo de alturas
	Consultar Grafico nº 3 en Documentación Grafica
	Nº máximo viviendas
	38,00
	Densidad Global (habitantes)
	95,00
	Coefficiente (Viv/m²s)
	0,07
	Máxima Ocupación en planta piso
	1,00
	Máxima Ocupación en planta baja
	0,60
	Altura de edificación (m)
	24,05
	Vuelo máximo cuerpos volados (m)
	1,00
NOTAS	
nota 1: En cuanto a las Condiciones generales de adecuación de las edificaciones establecidas en el PATRICOVA se propone establecer para la futura edificación y urbanización las condiciones de adecuación de las edificaciones y de la urbanización establecidas en los apartados A y B del anexo I de la normativa del PATRICOVA . Justificado en Punto 4.3	
nota 2.- De la edificabilidad total, 381,53 m²t se destinarán a viviendas de protección pública	

El resto de parámetros urbanísticos son los siguientes:

- Parcela mínima edificable:

La parcela para ser edificable deberá lindar con la calle en línea igual o mayor de 7 m. y sus líneas medianeras deberán ser perpendiculares a la línea de la calle hasta encontrar a la calle o calle de servicio paralela, si existe, o de manera regular a las parcelas colindantes. La parcela deberá permitir la formación de otras edificables a los dos lados sin comprometer la parcelación general de todo bloque ni los derechos de los restantes propietarios, y deberá dejar completamente libre, o bien contener totalmente el nudo de encuentro de dos alineaciones de bloques y el terreno necesario para luces y vistas, y regularidad de la parcela de dicho nudo.

- Parcelaciones:

En cualquier caso, se podrán agrupar dos o más parcelas, o dividir una en varias fracciones incorporando una o varias de estas parcelas a las colindantes, siempre que cumpla con las presentes Ordenanzas.

28



AJUNTAMENT DE GODELLA

Código Seguro de Verificación: JUAA AKL9 WVML 4AFP 4J27

PGOU-12- MODIFICACION Nº 12 PGOU GODELLA - SEFYCU 5963002

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

Pág. 29 de 239







FIRMADO POR

El Responsable de Urbanisme - Planejament i Gestió  
Pablo Torres Domingo  
19/02/2025



FIRMADO POR

Maria Beltrán Toledo  
Arquitecta  
26/02/2025



## Urbanisme - Planejament i Gestió

Expediente 499562M

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 12 DEL P.G.O.U. DE GODELLA  
CAMBIO DE USO SERVICIO PUBLICO DE TITULARIDAD PRIVADA A USO RESIDENCIAL.

### NORMAS URBANISTICAS

La agrupación y división de parcelas, respetando las presentes Ordenanzas, no exigirá estudio de detalle.

En caso de que la parcela se promoviera en distintas fases será requisito previo a la obtención de la licencia de edificación, que el proyecto presentado contenga un detallado informe sobre el número de viviendas que le corresponda al solar de esa fase, con respecto al total del solar, así como, sobre la solución adoptada con respecto al compromiso de porcentaje de planta baja exenta de edificación.

- Parámetros urbanísticos relacionados con la Planta baja:

La línea interior del edificio en planta baja estará retranqueada con respecto a la línea exterior del edificio la misma distancia que el edificio contiguo existente, a excepción de la puerta de acceso al garaje y el zaguán del edificio propuesto, que podrán disponer de un retranqueo mayor. Por tanto, la fachada en planta baja del nuevo edificio estará alineada con la línea interior del edificio contiguo, tanto en el lado de la Carretera de Rocafort, como en el lado de la Plaza de L'Horta, tal y como muestra el Gráfico nº 4 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica.

La línea de pilares vistos en planta baja que forman el nuevo pasaje cubierto en el edificio proyectado, no estará obligatoriamente subordinado a la línea de pilares vistos en planta baja que forman el pasaje del edificio contiguo existente, tanto en el lado de la Carretera de Rocafort, como en el lado de la Plaza de L'Horta, tal y como queda contemplado en el Gráfico nº 4 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica.

La línea del zócalo en planta baja en el edificio proyectado, previsto para cumplir con las exigencias del PATRICOVA, no estará obligatoriamente subordinado a la línea del zócalo del edificio contiguo existente (Gráfico nº 4 Apartado nº 4 Documentación Gráfica) aunque sí que ha de resolverse mediante rampa y escalones la conexión entre el pasaje existente del edificio contiguo con el pasaje del nuevo edificio propuesto, para poder salvar el desnivel entre el zócalo del edificio propuesto y el del edificio contiguo, tanto en el lado de la Carretera de Rocafort, como en el lado de la Plaza de L'Horta.

Los altillos se permiten en planta baja de uso no residencial, sin acceso independiente desde el exterior cuando formen parte del local ubicado en tal planta. Estos altillos se separarán un mínimo de tres metros de la fachada que contenga el acceso principal, y no ocuparán más del 50% del local al que estén adscritos. Su altura mínima será de 2,50 m, tanto por la parte de abajo como por la parte de arriba.

- Parámetros urbanísticos relacionados con la Volumetría:

Al tratarse de un edificio en extremo de bloque con una tipología de edificio en chaflán, el plano que forma la pendiente de la cubierta del edificio proyectado, estará alineado con el plano que forma la pendiente de la cubierta del edificio contiguo, tanto en el lado de la Carretera de Rocafort como en el lado de la Plaza de L'Horta, tal y como se muestra en el Gráfico nº 7 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica. Por tanto, para garantizar constructiva y estéticamente el encuentro de la cubierta con el edificio contiguo se ha de alinear el faldón de la cubierta del nuevo edificio con el faldón de la cubierta del edificio contiguo, tanto en el lado de la Carretera de Rocafort como en el lado de la Plaza de L'Horta. Se resolverá con la misma pendiente que marca el edificio existente para garantizar la estética del encuentro entre los dos edificios.

29



AJUNTAMENT DE GODELLA

Código Seguro de Verificación: JUAA AKL9 WVML 4AFP 4J27

PGOU-12- MODIFICACION Nº 12 PGOU GODELLA - SEFYCU 5963002

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

Pág. 30 de 239





FIRMADO POR

El Responsable de Urbanisme - Planejament i Gestió  
Pablo Torres Domingo  
19/02/2025



FIRMADO POR

Maria Beltrán Tolero  
Arquitecta  
26/02/2025



Urbanisme - Planejament i Gestió

Expediente 499562M

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 12 DEL P.G.O.U. DE GODELLA  
CAMBIO DE USO SERVICIO PUBLICO DE TITULARIDAD PRIVADA A USO RESIDENCIAL.

NORMAS URBANISTICAS

Por encima del faldón de la cubierta, sin exceder la altura de cumbrera marcada por la altura de cumbrera del edificio contiguo, se permite elevar parte del faldón de la cubierta, con una altura H máxima de 1 m, si el plano vertical que forma el propio faldón se separa de todas las fachadas del edificio una distancia de 5 m con respecto a la línea del edificio, sin incluir el vuelo de 1 m, tal y como se muestra en el Gráfico nº 5 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica.

La línea exterior del edificio propuesto deberá alinearse en todos los elementos volados, a la línea exterior del edificio contiguo existente, tanto en el lado de la Carretera de Rocafort como en el lado de la Plaza de L'Horta.

Al tratarse de un edificio en extremo de bloque con una tipología de edificio en chaflán, se dispondrán las alturas de cada sección del edificio tal y como se muestra en el Gráfico nº 3 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica. En el gráfico no se han contemplado los vuelos de los edificios.

Con el fin de resolver el encuentro con el edificio contiguo existente en el lado de la Plaza de L'Horta, se utilizará el mismo criterio estético establecido en el Art. 23 de las Ordenanzas reguladoras de la Edificación en Valencia del año 1.950, que establece que "para fijar el plano ideal de máxima altura, se tomará como punto de referencia la esquina, vértice interior del chaflán y sobre la calle de categoría inferior una distancia igual al doble del ancho de esta calle". La distancia D indicada en el Gráfico nº 3 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica tendrá un máximo de 22 m desde la esquina que forma la línea del edificio sin contabilizar el vuelo. En dicho gráfico se indica que se ha de rebajar la altura del edificio propuesto un ancho de cubierta no menor que 6.50 m, que permita amoldarse al plano de la cubierta del edificio contiguo.

Según las condiciones de edificación establecidas en la presente normativa, se puede plantear un estudio de edificabilidad total de la parcela. Para ello, calculamos la superficie edificable del edificio proyectado y la comparamos con la superficie edificable total de la parcela. El edificio proyectado tendría las siguientes superficies:

SUPERFICIE EDIFICABLE EDIFICIO PROYECTADO			
PLANTA	USO	POCENTAJE COMPUTABLE	SUPERFICIE CONSTRUIDA
P. BAJA	EXTERIOR CUBIERTO	50%	148,35
	INTERIOR	100%	333,04
	TOTAL PLANTA BAJA		481,39
P. TIPO (P.1-4)	EXTERIOR CUBIERTO	50%	146,42
	INTERIOR	100%	2076,68
	P. TIPO (P.1-4)		2223,10
P. 5	EXTERIOR CUBIERTO	50%	27,29
	INTERIOR	100%	511,65
	P. 5		538,94
P. 6	EXTERIOR CUBIERTO	50%	
	INTERIOR	100%	394,37
	P. 6		394,37
P. APROV.B.CUB	EXTERIOR CUBIERTO	50%	
	INTERIOR	100%	166,70
	P. APROV.B.CUB		166,70
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EDIFICIO PROYECTADO			3804,50
SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE LA PARCELA			
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE LA PARCELA			3815,35



AJUNTAMENT DE GODELLA

Código Seguro de Verificación: JUAA AKL9 WVML 4AFP 4J27

PGOU-12- MODIFICACION Nº 12 PGOU GODELLA - SEFYCU 5963002

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





FIRMADO POR

El Responsable de Urbanisme - Planejament i Gestió  
Pablo Torres Domingo  
19/02/2025



FIRMADO POR

Maria Beltrán Toledo  
Arquitecta  
26/02/2025



## Urbanisme - Planejament i Gestió

Expediente 499562M

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 12 DEL P.G.O.U. DE GODELLA  
CAMBIO DE USO SERVICIO PUBLICO DE TITULARIDAD PRIVADA A USO RESIDENCIAL.

### NORMAS URBANISTICAS

Según el cuadro anterior, se puede justificar que la superficie edificable del edificio proyectado es menor que la superficie edificable total de la parcela.

- Parámetros urbanísticos relacionados con la apertura de huecos:

En el aprovechamiento bajo cubierta se permite abrir terrazas, solo si el cerramiento que se encuentra paralelo a los viales queda retranqueado 3,80 m de la línea exterior de edificio. Se podrán abrir huecos a estas terrazas desde los cerramientos laterales y desde el frente retranqueado y paralelo a los viales, pero no se permite abrir huecos directamente a la fachada principal desde la planta de aprovechamiento bajo cubierta, aunque la altura en fachada principal lo permita, tal y como se puede contemplar en el Gráfico nº6 en el Apartado nº 4 Documentación Gráfica.

Se permite practicar huecos de ventilación y/o iluminación integrados en el plano del faldón correspondiente.

- Condiciones higiénicas de la edificación:

Toda edificación destinada a viviendas deberá levantarse sobre el suelo salubre, entendiéndose como tal aquel en el que no existan materias putrescibles, humedad excesiva, o aguas en subsuelo susceptibles de producir contaminaciones ambientales o afectar a la cimentación del inmueble.

La cartografía específica respecto a los riesgos de inundabilidad del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana PATRICOVA, actualizado en octubre de 2.015, establece que en el entorno próximo al Barranco de Los Frailes existe un riesgo de inundación Muy Alto y un Nivel de Peligrosidad 1. En todo caso, se procederá según las condiciones establecidas en los apartados A y B del anexo I de la normativa del PATRICOVA, que se incluyen en el apartado 4.3. del presente documento.

No se permitirá la construcción de viviendas por debajo del nivel de referencia, debiendo adoptarse interiormente las medidas necesarias para salvar los desniveles. El acceso a viviendas a través de zaguán se realizará con la elevación necesaria para asegurar la impermeabilidad de las aguas.

Todas las dependencias que componen la vivienda tendrán luz directa al exterior mediante huecos, excepto los baños y aseos interiores, que se ventilarán mecánicamente hasta cubierta del edificio.

Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno de ellos se utilice como paso a otro dormitorio, ni sirva a su vez de cuarto de paso para el comedor, cocina o aseo.

Toda vivienda deberá disponer de alumbrado eléctrico con un punto mínimo de luz en el zaguán de la escalera general, en cada rellano de ésta, y en cada pieza de las distintas dependencias que componen la vivienda.

En caso de canalizarse las aguas pluviales, se recogerán en tuberías de material homologado. Las bocas de bajantes del canalón y los imbornales y sumideros de azoteas, irán siempre protegidas por rejillas filtrantes.

No se colocarán ni pintarán fachada de forma unilateral, cuando esto suponga rotura de la armonía de las casas colectivas.

Se autoriza toda obra de decoración a fachada previa presentación del proyecto correspondiente.

31



AJUNTAMENT DE GODELLA

Código Seguro de Verificación: JUAA AKL9 WVML 4AFP 4J27

PGOU-12- MODIFICACION Nº 12 PGOU GODELLA - SEFYCU 5963002

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

Pág. 32 de 239





FIRMADO POR

El Responsable de Urbanisme - Planejament i Gestió  
Pablo Torres Domingo  
19/02/2025



FIRMADO POR

Maria Beltrán Toledo  
Arquitecta  
26/02/2025



GODELLA  
AJUNTAMENT  
NIF: P4613700F

## Urbanisme - Planejament i Gestió

Expediente 499562M

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 12 DEL P.G.O.U. DE GODELLA  
CAMBIO DE USO SERVICIO PUBLICO DE TITULARIDAD PRIVADA A USO RESIDENCIAL.

### NORMAS URBANISTICAS

Se autorizará la instalación de maceteros en los patios de luces, tanto interiores como exteriores, siempre que se garantice la recogida de aguas derivadas de su riego, de manera que no se ocasione perjuicios en las viviendas inferiores.

- Condiciones estéticas de las edificaciones:

- Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la localidad.

- Fachada. No se admitirán edificaciones de materiales simulados, sean de piedra, ladrillo, etc. Se procurará que las viviendas situadas en una misma hilera tengan la forma y color que proporcione a todo el conjunto una unidad estética bien concebida.

- Testero. El testero que queda visto al generar el cambio de nivel de los planos de cubierta, en la parte posterior del edificio, tendrá un tratamiento del paramento con la misma materialidad de la fachada principal del edificio.

- Obligación de terminar la fachada. Todo propietario que construya un edificio está obligado, por el buen aspecto de la población, a terminar el edificio. No se concederán autorizaciones para la ocupación de los inmuebles mientras no haya sido totalmente terminado, incluso en su aspecto exterior.

- Canalones y bajantes. Quedan totalmente prohibidos estos elementos cuando no constituyan una unidad con el resto del edificio. Las bajantes de aguas pluviales irán alojadas preferentemente en los cerramientos.

- Cubiertas y elementos por encima de la altura de cornisa. Todos los elementos situados por encima de los aleros o cornisas de las cubiertas estarán cerrados por los mismos materiales que constituyen la fachada y formarán una unidad arquitectónica completa con aquella.

- Limpieza de fachadas. Las fachadas de las viviendas que recaigan a la vía pública, se tendrán en buen estado de conservación y limpieza.

- Condiciones técnicas de las obras en relación con los ejes públicos:

o Sistema viario:

Se llevará a cabo previa redacción de proyecto redactado por técnico competente.

Los materiales se ajustarán al carácter de la vía, con especial importancia de volumen, tonelaje, etc. del tráfico habitual.

El acabado de las superficies de los sistemas viarios municipales será el asfaltado. En sendas peatonales bastará el riego asfáltico o pavimento sustitutorio.

En bandas de circulación peatonal se utilizará indistintamente el pavimento o el enlosado natural o artificial.

Cuando por decoración complementaria de fachada o locales de negocio se pretenda pavimentar las aceras de forma distinta a la adoptada en el proyecto de urbanización, se podrá autorizar siempre que el particular se comprometa a cumplir los siguientes requisitos:

- Que se respete el adoquinado delimitativo de la zona peatonal
- Que el pavimento que se pretende ofrezca condiciones de resistencia similares al existente.

32



AJUNTAMENT DE GODELLA

Código Seguro de Verificación: JUAA AKL9 WVML 4AFP 4J27

**PGOU-12- MODIFICACION Nº 12 PGOU GODELLA - SEFYCU 5963002**

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

Pág. 33 de 239





FIRMADO POR

El Responsable de Urbanisme - Planejament i Gestió  
Pablo Torres Domingo  
19/02/2025



FIRMADO POR

María Beltrán Toledo  
Arquitecta  
26/02/2025



GODELLA  
AJUNTAMENT  
NIF: P4613700F

## Urbanisme - Planejament i Gestió

Expediente 499562M

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 12 DEL P.G.O.U. DE GODELLA  
CAMBIO DE USO SERVICIO PUBLICO DE TITULARIDAD PRIVADA A USO RESIDENCIAL.

### NORMAS URBANISTICAS

- Que su conservación corra a cargo del que lo ejecute a su costa.
- Que no sea deslizante

#### o Aparcamiento:

Con independencia de los aparcamientos de carácter privado, se establecerán plazas de aparcamiento anejas al sistema viario.

La plaza de aparcamiento tendrá una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de los accesos, no será inferior a 20 m2.

#### o Energía eléctrica:

La dotación mínima de potencia eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kW/h por habitante.

Tanto las líneas de distribución del alumbrado como las correspondientes a uso doméstico serán subterráneas.

Los parámetros iluminométricos (iluminación media y coeficiente de uniformidad) se ajustarán para cada tipo de vía a los considerados por el proyecto de iluminación redactado para Godella por la Excm. Diputación de Valencia.

La Corporación Municipal podrá ampliar en 1/3 las limitaciones precitadas cuando, previos los asesoramientos técnicos procedentes se considere la existencia de algún riesgo que determine la procedencia de adopción de tal medida.

#### o Abastecimiento de agua:

Se indica en el punto 3.4. del presente documento.

#### o Saneamiento:

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el cálculo para la dotación de agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuado a la zona que ha de servir, estando a más de 1 metros de profundidad y por debajo de la red de agua potable.

El vertido se realizará a la red general, ya realizada.

En Valencia a octubre de 2024

EL ARQUITECTO

NEBOT MIRALLES  
FRANCISCO JOSE  
- 22\*\*\*44\*\*

Firmado digitalmente por NEBOT  
MIRALLES FRANCISCO JOSE -  
22\*\*\*44\*\*  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=DCES-22637440N,  
givenName=FRANCISCO JOSE,  
sn=NEBOT MIRALLES, cn=NEBOT  
MIRALLES FRANCISCO JOSE -  
22\*\*\*44\*\*  
Fecha: 2024.11.26 12:12:19 +01'00'

FDO: FRANCISCO NEBOT MIRALLES

33



AJUNTAMENT DE GODELLA

Código Seguro de Verificación: JUAA AKL9 WVML 4AFP 4J27

PGOU-12- MODIFICACION Nº 12 PGOU GODELLA - SEFYCU 5963002

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

Pág. 34 de 239

