

## ANEJO II. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

---

## ÍNDICE

1.	OBJETO DEL ANEJO	3
2.	MARCO LEGISLATIVO VIGENTE	3
2.1.	INTRODUCCIÓN	3
2.2.	NORMATIVA	3
3.	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	4
4.	BASES DEL PLANEAMIENTO	4
4.1.	GEOGRAFÍA	4
4.2.	ASPECTOS CLIMATOLÓGICOS	4
4.3.	ACCESO	4
4.4.	DEMOGRAFÍA	5
4.5.	USOS DEL SUELO	5
5.	ADECUACIÓN DEL PLAN SUPERIOR	5
5.1.	PARCELACIÓN	6
5.2.	ALINEACIÓN	6
5.3.	EDIFICABILIDAD Y ALTURA	6
5.4.	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	6
6.	FICHA DE ORDENACIÓN URBANA	6
7.	CONCLUSIÓN	7

## 1. OBJETO DEL ANEJO

El objeto de este anejo es mostrar el contenido del planeamiento urbanístico vigente, el cual puede afectar al uso y gestión del suelo en el término donde se pretende llevar a cabo la obra de saneamiento, dicho territorio pertenece a la urbanización Santa Bárbara (2ª fase).

## 2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

### 2.1. INTRODUCCIÓN

El planeamiento urbanístico comprende instrumentos técnicos y normativos con los que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial, a nivel estatal, autonómico o municipal.

En la Comunidad Valenciana se encuentra vigente la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), la cual es de cumplimiento obligatorio en todo el territorio autonómico.

Esta ley establece como instrumento de planeamiento el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). A su vez, es necesario, en casos donde se produce la urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo, la aprobación de una ordenación pormenorizada, la cual corresponde a la ejecución de un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes mencionados anteriormente.

### 2.2. NORMATIVA

La normativa que debe aplicarse para la realización de los documentos del planeamiento será:

- Estatal
  - Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Autonómica
  - Ley 5/2014 de 25 de Julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
  - Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

➤ Municipal

- Plan General de Ordenación Urbana de Godella, año 1990.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

La Urbanización Santa Bárbara (2ª fase) se encuentra al norte del término municipal de Godella. El área de estudio está delimitada al nordeste por la Urbanización La Bonaigua y al sudeste por la Urbanización Villas de Rocafort, las cuales pertenecen al municipio de Rocafort. Ambas urbanizaciones están separadas de la Urbanización Santa Bárbara (2ª fase) por medio de la carretera CV-310. El resto de las zonas colindantes son zonas rurales o campos de cultivo.

El área objeto de la ordenación tiene una forma irregular cuya superficie se corresponde a 0,2202 Km<sup>2</sup>.

### 4. BASES DEL PLANEAMIENTO

#### 4.1. GEOGRAFÍA

Godella es un municipio perteneciente a la Comunidad Valenciana, España, correspondiente a la provincia de Valencia. Se encuentra situado en la comarca de la Huerta Norte y cuenta con una superficie total de 8,30 Km<sup>2</sup>.

Situado en la Huerta de Valencia, al nordeste de la capital. El terreno es partícipe de la llanura de la huerta y de las colinas calcáreas que se elevan hacia el interior, hasta alcanzar una altura superior a los 120 metros en Las Colinas y Camarena, en el extremo nordeste del término. El relieve accidentado viene constituido por el último espolón del suave anticlinal calizo que separa las cuencas del río Turia y del barranco el Carraixet.

El término municipal de Godella limita con al norte con Bétera, al este con Rocafort y con Valencia, al oeste con Paterna y al sur con Burjassot y Valencia.

#### 4.2. ASPECTOS CLIMATOLÓGICOS

Es una zona caracterizada por un clima que podemos denominar clima Mediterráneo subtropical o marítimo, aunque otras clasificaciones lo denominan clima Mediterráneo subárido, cálido, de estíos secos. La temperatura media anual oscila alrededor de los 17º C.

Los vientos dominantes en Godella durante los meses de otoño e invierno son de componente oeste y son marcadamente más fuertes que los vientos de componente este de las estaciones de primavera y verano. El balance de ambos regímenes, invernal y estival, resulta en una situación que podemos llamar de equilibrio anual.

#### 4.3. ACCESO

El acceso a Godella se realiza a través de la carretera CV-310, así como por otras carreteras secundarias desde los municipios próximos. También se puede acceder a través del transporte público ya que cuenta con línea de Metro Valencia.

#### 4.4. DEMOGRAFÍA

La principal característica de Godella son las diversas urbanizaciones existentes en su término municipal que han hecho que se produzca una fuerte corriente de inmigración de clase media-alta desde otros municipios de la comarca. Cuenta con una población total de 13.123 habitantes en el año 2015.

La siguiente tabla, obtenida del Ayuntamiento de Godella, muestra la población en 2015 diferenciada por sexo y edad:

Suma - TOTAL	EDAT			TOTAL	
	Datos				
SEXE	de 0 a 25	de 25 a 65	més de 65		
Mujer	1937	3733	1110	<b>6780</b>	51,7%
Varón	1991	3491	861	<b>6343</b>	48,3%
	<b>3928</b>	<b>7224</b>	<b>1971</b>	<b>13123</b>	
	29,9%	55,0%	15,0%		

Tabla 1 – Población de Godella en el año 2015

El factor que ha llevado al desarrollo urbanístico ha sido la cercanía y el buen acceso. Esta zona ofrece una residencia tranquila que proporciona una mayor calidad de vida.

#### 4.5. USOS DEL SUELO

En el ámbito de actuación encontramos suelo de uso residencial (153795,23 m<sup>2</sup>), zona verde (9923,11 m<sup>2</sup>), equipamientos (17043,59 m<sup>2</sup>) y viales (39473,37 m<sup>2</sup>).

En el plano número 3 del documento “PLANOS”, adjunto a esta memoria, se muestra la ubicación de las zonas descritas.

### 5. ADECUACIÓN DEL PLAN SUPERIOR

La urbanización cuenta únicamente con 157 viviendas de tipo aislada, considerándose 4 habitantes por vivienda. Se muestran a continuación las condiciones que deben cumplirse por el Plan Parcial.

### 5.1. PARCELACIÓN

En general, se ha considerado edificable todo aquel solar que cumpla con una superficie mínima de parcela de 500 m<sup>2</sup>. La ocupación máxima permitida de la superficie de parcela será de un 30%.

### 5.2. ALINEACIÓN

Las edificaciones se separarán, tanto en vuelo como en subsuelo, al menos una distancia de 4 metros de las alineaciones oficiales y 3 metros de los límites de otras parcelas.

### 5.3. EDIFICABILIDAD Y ALTURA

La edificabilidad viene dada por el coeficiente 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado en la superficie neta.

El número máximo de plantas es de dos (II) planta baja y piso, con una altura máxima de cornisa de 7 metros, y se medirá en vertical desde la cota de rasante oficial hasta el plano inferior del forjado continuo y más alto de la última planta permitida, en su intersección con el cerramiento exterior del edificio. Por encima de esta altura se permitirá la construcción de áticos o buhardillas, que contabilizarán edificabilidad, con una superficie máxima construida del 15% sobre el total construido en las otras dos plantas. En todo caso no se sobrepasará la altura máxima de 3,50 metros desde la altura de cornisa de la segunda planta.

### 5.4. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Dentro de estas zonas, la superficie de terreno no afectada por la edificación constituye el espacio libre ligado a las viviendas, en cuyo interior no se permite ningún tipo de edificación, sólo la construcción de pequeños elementos auxiliares no cubiertos, que no produzcan volumen y la plantación de especies vegetales que deben conformar los jardines. También se permitirá en estos espacios la construcción de piscinas, cuyo vaso no sobrepasará la rasante definitiva del terreno en más de 0,20 metros, y distarán como mínimo dos metros de cualquiera de los lindes de parcela.

También se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos que consumirán volumen en toda la altura que sobresalga del plano de rasante de la parcela. Cuando un semisótano sobresalga de la cota de rasante oficial 0,80 metros o más, medidos hasta la cara inferior del forjado de la planta baja, contabilizará como superficie construida.

## 6. FICHA DE ORDENACIÓN URBANA

MUNICIPIO - <b>GODELLA</b>	PLAN - <b>1990</b>
ZONA DE ORDENACIÓN URBANA - <b>VIVIENDAS UNIFAMILIARES</b>	Nº VIVIENDAS - <b>157</b>

SISTEMA DE ORDENACIÓN - <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	USO - <b>RESIDENCIAL</b>
--	--------------------------

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Uso residencial de viviendas unifamiliares.	Dotacional en parcelas independientes.	Todo tipo de industrias.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	500 m2	Distancia mínima al frontal	4 m
Frente mínimo de parcela	4 m	Separación entre parcelas	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coef. de edificab. neta	0,5 m2/m2	Nº máximo de plantas	II
Coef. de ocupación	30%	Altura máxima	7 m
IER		Áticos o buhardillas	Si
IET		Ocupación áticos o buhardillas	15 % del total
Densidad máxima		Altura máx. áticos o buhardillas	3,5 m
		Piscina	Si
		Dist. mín. piscina de la parcela	2 m
		Sótanos	Si
		Semisótanos	Si

## 7. CONCLUSIÓN

Con los valores citados anteriormente en este anejo se puede determinar los metros cuadrados de ocupación de viviendas, los metros de techo de edificación y el número de viviendas por manzana. Con estos datos se determinan las cargas que las redes de saneamiento deben asumir en el proyecto, por lo que influye en su diseño y dimensionamiento.