



## **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LES PEDRERES DE GODELLA**

godella (valencia)

ayuntamiento de godella  
promotor

hadit arquitectos, s.l.p.  
arquitectos

marzo 2011

**normas urbanísticas**



*plan especial de protección  
de les pedreres de godella  
normas urbanísticas*

---

## ÍNDICE

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO ÚNICO. ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES

#### TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

#### TÍTULO III. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

##### CAPÍTULO I. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

##### CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN

#### TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

##### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

##### CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SU ENTORNO

##### CAPÍTULO III. ACTUACIONES EN EL ÁMBITO DEL PLAN. ELEMENTOS NO PROTEGIDOS

#### TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA DEL PLAN ESPECIAL

##### CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN

##### CAPÍTULO II. ZONA 1: AGRÍCOLA/PAISAJÍSTICA

##### CAPÍTULO III. ZONA 2: PARQUE PÚBLICO *LES PEDRERES*

##### CAPÍTULO IV. ZONA 3: TERCIARIO/DOTACIONAL SUJETO A DIC

##### CAPÍTULO V. ZONA 4: INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO

##### CAPÍTULO VI. ZONA 5: RED VIARIA

##### CAPÍTULO VII. ZONA 6: ZONA DE VIGILANCIA POR MOTIVOS PAISAJÍSTICOS, AMBIENTALES Y PATRIMONIALES

##### CAPÍTULO VIII. ZONA 7: ZONA DE VIGILANCIA POR MOTIVOS AMBIENTALES Y PATRIMONIALES

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO. ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES

##### Artículo 1.1. Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación es el correspondiente al delimitado como *Ámbito de Actuación* en los planos que forman parte del Plan Especial. Dicho ámbito tiene una superficie igual a 360.391,47 m<sup>2</sup>s. Está limitado al norte por el límite de la fase III de la urbanización Santa Bárbara, al este por la carretera CV-310, al oeste por la parte superior del cantil periférico de la antigua cantera y al sur por el cantil periférico de la antigua cantera y por el camino de acceso a la urbanización Campolivar desde la CV-210.

2. Se han delimitado tres ámbitos exteriores a la delimitación del *Ámbito de Actuación*, que el Plan Especial considera como zonas de influencia y en las que impone restricciones a los usos y aprovechamientos:

- *Zona de afección por riesgo de desprendimiento*, comprendida entre el límite del *Ámbito de Actuación* y una línea situada a unos 30 m de dicho límite.
- *Zona de afección ambiental y patrimonial*, comprendida entre el límite del *Ámbito de Actuación* y una línea situada a unos 80 m de dicho límite.
- *Zona de afección por riesgo de intrusión visual*, comprendida entre el límite del *Ámbito de Actuación* y una línea situada a unos 200 m de dicho límite.

3. Toda la normativa de este Plan Especial es de aplicación al *Ámbito de Actuación*, salvo la que expresamente se refiera a las Zonas de afección indicadas en el punto anterior.

##### Artículo 1.2. Objeto

1. El objeto del presente Plan Especial es la conservación de los valores ambientales, paisajísticos, patrimoniales, históricos, culturales y representativos del *Ámbito de Actuación* y la puesta en valor de la flora, de la fauna, del patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico y del paisaje de éste con la finalidad de hacer de este espacio un referente paisajístico en el municipio de Godella y en el área metropolitana de Valencia.

2. El presente documento contempla la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el ámbito del Plan Especial de Protección del Les Pedreres de Godella, así como la conservación de los bienes catalogados y su rehabilitación, de acuerdo con las determinaciones que se establecen en la Memoria Justificativa del Plan y lo regulado en la legislación urbanística aplicable; en concreto, en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje; Ley 10/2004, de 9 de diciembre,



de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable; Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa y de Organización de la Generalitat; Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV, en adelante); Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo; Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU, en adelante); Decreto 36/2007, de 13 de abril, del Consell, por el que se modifica el Decreto 67, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística; Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana (RPJE, en adelante); Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV, en adelante); Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano; Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano (MLPCV, en adelante); Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana; Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen Normas Generales de Protección en Terrenos Forestales Incendiados y aquellas otras que se pudieren aprobar para modificar las anteriores o sustituirlas.

### **Artículo 1.3. Documentación**

1. El alcance normativo de la documentación del Plan Especial es el comprendido en los documentos integrantes del mismo, que se citan a continuación:

- Las presentes Normas Urbanísticas, que establecen la regulación urbanística del Ámbito de Actuación.
- Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones del Plan.
- El Catálogo de Elementos Protegidos.

2. El resto de los documentos -Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información, Estudios Sectoriales de carácter ambiental y patrimonial y Estudio de Integración Paisajística- tienen un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada y carecen de eficacia normativa.

3. En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las presentes Normas Urbanísticas.

5. La Normativa del Plan contiene determinaciones de carácter urbanístico, como las que se refieren a usos y aprovechamiento del suelo, y determinaciones con carácter supletorio o de Ordenanza municipal de policía de la edificación, de acuerdo con lo establecido en el art. 42 de la LUV.



#### **Artículo 1.4. Vigencia del Plan**

1. El presente documento tendrá vigencia indefinida, en aplicación del art. 108 de la LUV, sin perjuicio de las posibles modificaciones de su contenido que se realicen con sujeción a la legislación vigente.

2. El Plan será inmediatamente ejecutivo a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

#### **Artículo 1.5. Modificaciones del Plan**

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente documento cumplirán las determinaciones de los arts. 94 y 96 de la LUV.

2. Cuando la modificación afecte a las determinaciones estructurales establecidas en el art. 36 de la LUV, la aprobación corresponde a la Conselleria competente en materia de Urbanismo. En caso contrario, será municipal la aprobación definitiva de la modificación.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

- La modificación de la normativa técnica de cualquier clase a la que remite el Plan, siempre que ésta no afecte a los mínimos establecidos en la MLPCV en aquello que sea aplicable a los Bienes de Relevancia Local. En este supuesto se entenderá directamente aplicable la nueva normativa en sustitución de la anteriormente vigente.
- Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tengan carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.
- La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas.

#### **Artículo 1.6. Precisión de límites**

1. Las delimitaciones contenidas en el presente Plan podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización cuando se trate de ajustes debidos a caminos rurales o sendas, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación u otras afecciones de elementos naturales o artificiales que justifiquen o hagan necesario el ajuste.

2. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se mantendrán sensiblemente las determinaciones gráficas.
- No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 5 %.



### **Artículo 1.7. Publicidad**

1. La publicidad de este Plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales y en la Conselleria competente en materia de Urbanismo.

2. Todo administrado tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan.

3. En los títulos de enajenación de terrenos o edificios que no sean susceptibles de edificación según el planeamiento o se encuentren en situación de fuera de ordenación según el Plan, deberá hacerse constar expresamente dichas situaciones.

### **Artículo 1.8. Obligatoriedad**

El Plan obliga a particulares y Administración, siendo nulas de pleno derecho las reservas de dispensación.

### **Artículo 1.9. Declaración de utilidad pública**

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de cualesquier obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

### **Artículo 1.10. Vigencia subsidiaria del Plan General de Godella**

1. Lo regulado en el presente Plan Especial tiene carácter prevalente respecto a lo recogido en el Plan General de Godella y modificativo de aquellos aspectos regulados en el Plan General con los que entre en contradicción.

2. Para todo lo no regulado en las presentes Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa contenida en el Plan General de Godella.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1. Estructura del territorio

La ordenación urbanística estructural del ámbito que se desarrolla se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- a) Clasificación del suelo
- b) División del territorio en zonas de ordenación urbanística reflejadas en los Planos de Ordenación que tienen su correspondiente tratamiento normativo
- c) Ordenación del suelo no urbanizable
- d) Red Primaria de reservas de suelo dotacional público
- e) Tratamiento, conforme a la legislación reguladora correspondiente, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal
- f) Objetivos del Plan

#### Artículo 2.2 Clasificación del suelo

El Plan Especial clasifica la totalidad del Ámbito de Actuación como Suelo No Urbanizable. Se han definido cuatro categorías:

- SNU-PAG Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola y Paisajística
- SNU-PI Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras
- SNU-C-PQL Suelo No Urbanizable Común Parque Público
- SNU-C-DIC Suelo No Urbanizable Común para Actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario

#### Artículo 2.3. Ordenación Pormenorizada

1. El presente Plan Especial establece la ordenación pormenorizada del ámbito como requisito previo para cualquier programación posterior de actuaciones de restauración paisajística.

2. A los efectos del presente Plan, se denomina *Zona de Ordenación* al conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, aprovechamiento, edificación y ejecución.

3. La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

4. Se establecen cinco *Zonas de Ordenación* en el presente Plan:

- Zona 1. Agrícola/Paisajística
- Zona 2. Parque Público *Les Pedreres*
- Zona 3. Terciario/Dotacional sujeto a DIC
- Zona 4. Infraestructura-Servicio urbano (cementerio municipal)
- Zona 5. Red viaria (camí dels Negres)

5. Complementariamente a las Zonas de Ordenación del Plan se establecen dos Zonas *de Vigilancia del Plan Especial* que se solapan con las primeras y que imponen restricciones a los usos y aprovechamientos regulados en dichas Zonas de Ordenación:

- Zona de Vigilancia por motivos paisajísticos, ambientales y patrimoniales
- Zona de Vigilancia por motivos ambientales y patrimoniales

6. También se delimitan tres Zonas *de Influencia del Plan Especial* que son exteriores al Ámbito de Actuación y cuyo objeto es regular las condiciones de edificación y urbanización en las áreas contiguas al perímetro del Plan:

- Zona de Influencia por riesgo de desprendimiento
- Zona de Influencia ambiental y patrimonial
- Zona de Influencia por riesgo de intrusión visual

#### **Artículo 2.4. Red Primaria de dotaciones públicas**

Está constituida por los elementos que aseguran el funcionamiento urbanístico del territorio de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias. En el ámbito del Plan y sus inmediaciones se distinguen los siguientes:

- Red viaria: PRV: CV-310
- Zonas Verdes: PQL: Parque Público *Les Pedreres*
- Equipamientos: PID: Cementerio municipal

#### **Artículo 2.5. Facultades del derecho de propiedad**

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

## TÍTULO III. GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 3.1. Ejecución del planeamiento

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Programas de Paisaje conforme a la delimitación establecida en el Plan, a los objetivos definidos en la Memoria Justificativa del mismo y las determinaciones de los arts. 61 al 64 del RPJE.

#### Artículo 3.2. Programas de Paisaje

1. Se define como Programa de Paisaje, según lo dispuesto en el art. 61 del RPJE, el instrumento que tiene por objeto concretar las actuaciones para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes que por su valor natural, visual, cultural o urbano requieren intervenciones específicas e integradas.

2. En el ámbito del presente Plan cualquier Programa de Paisaje actuará de manera integrada en la totalidad del ámbito, de una vez o por fases.

#### Artículo 3.3. Gestión del suelo público de Red Primaria

Los suelos pertenecientes a la Red Primaria de dotaciones públicas incluida en el Ámbito de Actuación que no formen parte del dominio público o del patrimonio municipal del suelo los obtendrá la Administración mediante la suscripción de Convenios Urbanísticos que permitirán obtener la titularidad pública de esos suelos a cambio de una reserva de aprovechamiento urbanístico futuro a favor de los propietarios de éstos. Este aprovechamiento, necesariamente, se deberá incluir en la Revisión del Plan General de Godella considerando esta Red Primaria de dotaciones públicas como adscrita a los nuevos suelos lucrativos clasificados por dicho Plan, de manera que la reserva de aprovechamiento pueda materializarse en los nuevos suelos clasificados. También podrá materializarse en suelo urbano, en cualquier momento procedimental, desde la aprobación e inscripción registral del Convenio.

#### Artículo 3.4. Gestión de las actuaciones

1. La ejecución y gestión de las actuaciones a realizar en el ámbito del Plan será siempre pública, salvo en el *Suelo No Urbanizable Común para Actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario (SNU-C-DIC)*, en el que la ejecución y gestión de las actuaciones a realizar será privada.

2. Las actuaciones que se realicen en el *Suelo No Urbanizable Común Parque Público (SNU-C-PQL)* y en el *Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI)* serán de iniciativa pública puesto que el régimen jurídico previsto por el Plan para estos suelos es el dominio público.

3. Las actuaciones que se realicen en el *Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola y Paisajística (SNU-PAGP)* y en el *Suelo No Urbanizable Común para Actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario (SNU-C-DIC)* serán de iniciativa privada puesto que el régimen jurídico previsto por el Plan para estos suelos es la propiedad privada.



## CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN

### Artículo 3.5. Instrumentos de ordenación

El presente Plan Especial se desarrollará a través de la formulación de un Programa de Paisaje, con los objetivos indicados en la Memoria Justificativa del Plan y las determinaciones de los arts. 61 al 64 del RPJE.

### Artículo 3.6. Revisiones y modificaciones

1. Los instrumentos de ordenación previstos en el desarrollo de este Plan no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alguna alteración de sus parámetros globales y respeten los fines establecidos en este capítulo y en la legislación urbanística vigente.

2. En el supuesto de revisión o modificación del presente Plan se deberán contemplar las determinaciones reguladas en los arts. 94 y 96 de la LUV.

3. Cualquier instrumento de planeamiento que modifique parcialmente las determinaciones de este Plan deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

### Artículo 3.7. Redacción de Programas de Paisaje que desarrollen el Plan Especial

La planificación de las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan implicará la formulación del correspondiente Programa de Paisaje con el objeto y determinaciones establecidos en la Memoria Justificativa del Plan y en el art. 66 del RPJE.

### Artículo 3.8. Creación del ente gestor del Ámbito de Actuación del Plan Especial

El Ajuntament de Godella promoverá la creación de un ente gestor del *Ámbito de Actuación del Plan Especial de Les Pedreres* con el fin de gestionar adecuadamente tanto los usos como las actividades a implantar y realizar en el mismo. Este ente deberá promover la redacción del Programa del Paisaje del ámbito de Les Pedreres, una vez se haya aprobado el Plan Especial, así como los Proyectos de Restauración Paisajística y Proyectos de Urbanización que lo desarrollen. También será su función informar sobre la adecuación al Plan Especial y a los Programas y Proyectos aprobados, de todas las actuaciones que se pretendan realizar en el *Ámbito de Actuación*. Este ente gestor estará representado como mínimo, por las siguientes personas: el Alcalde, el Concejales con competencias en Medio Ambiente, el Arquitecto Municipal, el Ingeniero Municipal y dos representantes del Consejo Local de Urbanismo y Medio Ambiente, de los que, al menos uno, deberá ser arquitecto.

## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### Artículo 4.1. Concepto y clasificación de los usos

1. Se considera Uso Dominante aquél que el Plan establece como destino principal de todas las parcelas y edificaciones de una determinada Zona de Ordenación.

2. Se denomina Uso Compatible aquél que puede ser instalado en cualquier parcela de una determinada Zona de Ordenación, adquiriendo el mismo carácter y efectos que el dominante.

3. Se considera Uso Incompatible aquél cuya instalación en una determinada Zona de Ordenación no está permitida por el Plan.

#### Artículo 4.2. Concepto y clasificación de las actividades y las construcciones preexistentes

1. Se considera que una *Actividad Preexistente es Compatible* cuando reúne las siguientes condiciones:

- No es una actividad ilegal desde el punto de vista urbanístico.
- Mantiene o mejora las condiciones en las que se concedió y que le eran de aplicación en el momento de concederle la Licencia de Actividad o Ambiental pertinente.

2. Se considera que una *Actividad Preexistente es Incompatible* cuando no reúne todas las condiciones de una *Actividad Preexistente Compatible*.

3. Se considera que una *Construcción Preexistente es Compatible* cuando reúne las siguientes condiciones:

- No es una construcción ilegal desde el punto de vista urbanístico.
- Mantiene o mejora las condiciones mínimas de uso y/o habitabilidad que le eran de aplicación en el momento de concederle la Licencia de Obras Municipal.
- Está en buen estado de conservación y está garantizada su seguridad estructural.
- No está fuera de ordenación por uso.

4. Se considera que una *Construcción Preexistente es Incompatible* cuando no reúne todas las condiciones de una *Construcción Preexistente Compatible*.

#### Artículo 4.3. Usos y actividades permitidos

1. En el Ámbito de Actuación se consideran usos dominantes el agrícola y el dotacional (zonas verdes -parque público-, los equipamientos -recreativo-deportivo, educativo-cultural, infraestructura-servicio urbano y asistencial- y la red viaria -viario de tránsito y aparcamiento-). Se considera uso compatible el terciario relacionado con actividades turísticas y de esparcimiento en

la naturaleza (hotelero y hostelero). La regulación pormenorizada de estos usos se incluye en el Título V de las presentes Normas, en el que se establecen las Zonas en las que se permiten y se prohíben los usos anteriores.

2. En el Ámbito de Actuación se consideran actividades compatibles las agrícolas, las de esparcimiento en la naturaleza, recreativo-deportivas, educativo-culturales, asistenciales, servicios urbanos, de aparcamiento, hoteleras y hosteleras relacionadas con la puesta en valor y mantenimiento del paisaje y el patrimonio de Les Pedreres. La regulación pormenorizada de estas actividades se incluye en el Título V de las presentes Normas, en el que se establecen las Zonas en las que se permiten y se prohíben las mismas.

3. En todo el ámbito quedan totalmente prohibidas las actividades extractivas y cualquier tipo de actividad que suponga un deterioro de las frágiles condiciones ecológicas y paisajísticas del área, salvo en el *Suelo No Urbanizable Común para Actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario (SNU-C-DIC)*, cuya regulación se recoge en el Título V de estas Normas.

4. En el suelo público del Ámbito de Actuación se establece una servidumbre de paso de infraestructuras enterradas para la evacuación de aguas residuales y pluviales procedentes de los sectores de suelo urbano y urbanizable del Plan General situados en la zona oeste del Ámbito de Actuación y que se encuentran por desarrollar urbanísticamente.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SU ENTORNO

### Sección 1ª. Protección del medio ambiente y recuperación del paisaje

#### **Artículo 4.4. Condiciones ambientales**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las ordenanzas municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

#### **Artículo 4.5. Ruidos**

1. Se entiende por nivel sonoro ambiental medio el nivel máximo en dBA que se mantiene constante o varía más o menos 3 decibelios en mediciones efectuadas con intervalos de 5 ó 10 minutos a lo largo de una hora.

2. Se fija el nivel sonoro medio del paisaje sonoro del Ámbito de Actuación en 45 dBA de día y 35 dBA de noche, considerando un nivel similar al exigido por la normativa vigente para el uso residencial, habida cuenta del destino de Parque Público que va a tener la mayor parte del Ámbito de Actuación. Se consideran excepciones acústicas las fuentes impulsivas propias o vinculadas a la actividad de Parque Público (actos festivos autorizados, celebraciones etc.). Se

restringirá la circulación de vehículos a motor por el interior del Ámbito de Actuación, permitiéndose tan sólo la entrada de vehículos a motor para el mantenimiento de las actividades implantadas. Tan sólo se permite la circulación libre, con limitación de velocidad a 40 km/h por el Camí dels Negres, ya que es un camino histórico del municipio de Godella. Para otras fuentes de ruido impulsivas (disparos, petardos, impactos,...) el nivel máximo admisible no será superior a 50 dBA.

#### **Artículo 4.6. Vibraciones**

1. El funcionamiento de cualquier actividad no deberá dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.

2. No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida homologados en el ámbito del Plan.

#### **Artículo 4.7. Vertido de aguas residuales**

1. Se prohíbe, con carácter general, el vertido directo o indirecto en un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Las aguas residuales que no reúnan las condiciones indicadas en el número anterior deberán ser sometidas a depuración previa en parcela antes de su vertido a la red general.

#### **Artículo 4.8. Vertidos ambientales**

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de ceniza, polvo, humos, vapores, gases ni otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal y vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el ámbito del Plan.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos de medida homologados en el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes, o en el perímetro del local o parcela.

3. Las emisiones de gases, vapores, humos, polvos, cenizas u otras formas de contaminación, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos para evitar perjuicios a terceros, y cuya boca estará situada por lo menos 1,10 m por encima de cualquier obstáculo distante menos de 6 m.

#### **Artículo 4.9. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas**

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones peligrosas, así como la que produzca alteraciones eléctricas que afecten el funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente de aquéllos que originen las perturbaciones.

#### **Artículo 4.10. Contaminación lumínica**

1. Desde el Ámbito de Actuación no podrá ser visible ningún deslumbramiento, directo o reflejado, debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.

2. Las luminarias empleadas deberán iluminar en dirección vertical hacia abajo no pudiendo emitir radiación lumínica en dirección horizontal ni en dirección vertical hacia arriba. Las luminarias tendrán alcance corto ( $\gamma_{MAX} < 60^\circ$ ), dispersión media ( $45^\circ \leq \gamma_{90} \leq 55^\circ$ ) y control intenso (SLI > 4).

#### **Artículo 4.11. Accesibilidad peatonal al Parque público *Les Pedreres***

Con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad peatonal al Parque Público *Les Pedreres* se establece una servidumbre de paso de uso público en el camino rural que discurre desde la casa de los peones camineros, ubicada al borde la carretera CV-310, hasta la zona noroeste del Ámbito de Actuación. Este camino atraviesa la Zona 1 de Ordenación y sigue hacia el noroeste por el límite sur de la Zona 3 hasta llegar a la Zona 2. Viene grafiada en el plano de ordenación O.1 Clasificación.

#### **Artículo 4.12. Fomento de la vegetación típica del carrascal litoral mediterráneo**

1. En el Ámbito de Actuación y en las Zonas de Influencia del mismo, definidas en el plano de ordenación O.2 *Calificación* de este Plan Especial, se fomentará la recuperación del paisaje típico del carrascal litoral mediterráneo mediante la plantación de las especies típicas de este ecosistema. En esta recuperación paisajística se respetarán los pinos, almendros, algarrobos y olivos existentes.

2. Algunas de las especies vegetales más representativas de este carrascal litoral, y que pueden utilizarse en la recuperación del paisaje del Ámbito de Actuación y sus Zonas de Influencia, son las siguientes:

Árboles:

Encina o carrasca (*Quercus ilex*)

Roble valenciano (*Quercus faginea*)

Arbustos altos:

Durillo (*Viburnum tinus*)

Carrasquilla (*Rhamnus alaternus*)

Falso olivo (*Phillyrea media*)

Madroño (*Arbutus unedo*)

Lentisco (*Pistacia lentiscus*)  
Brezo (*Erica arborea*)  
Palmito (*Chamaerops humilis*)

Trepadoras:

Madreselva (*Lonicera implexa*)  
Hierba del pordiosero (*Clematis flammula*)  
Zarzaparrilla (*Smilax aspera*)  
Rosal silvestre (*Rosa sempervirens*)

Arbustos bajos y herbáceas:

Rusco (*Ruscus aculeatus*)  
Esparraguera (*Asparagus acutifolius*)

3. En el *Ámbito de Actuación* y en sus *Zonas de Influencia* se prohibirá la tala de cualquier especie arbórea y arbustiva existente propias del ecosistema carrascal mediterráneo, así como pinos, algarrobos, olivos y almendros.

## **Sección 2ª. Condiciones estéticas y de uso de las edificaciones**

### **Artículo 4.13. Limitaciones a la publicidad exterior**

1. Se prohíbe la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc.), salvo la institucional. También se prohíbe aquélla que utilice medios acústicos, de proyección o de generación de imágenes, salvo la de actividades cívicas, culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado puedan ser autorizables mediante licencia municipal.

2. En el caso de las actividades que se implanten mediante Declaración de Interés Comunitario, en las Zonas de Ordenación que así lo contemplen, la publicidad exterior estará integrada en la edificación y no podrá sobrepasar la altura máxima de cumbrera regulada en dicha Zona.

3. Las lonas o tejidos protectores de las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción de fachadas serán de aspecto neutro y uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren, con la única posibilidad de insertar identificaciones de los organismos y/o empresas promotoras, en la parte inferior de la lona y con una superficie inferior al 5% del tamaño total de la lona.

4. No se consideran publicidad a los efectos del presente apartado los indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle. La altura máxima de dichos indicadores será igual a 1,20 m y las dimensiones máximas del panel indicador serán de 1,00 x 0,40 m en disposición apaisada. El

material empleado será el acero con acabado no pulido. Estos indicadores y rótulos estarán integrados en la edificación y no podrán sobrepasar la altura máxima de cumbrera regulada en la Zona de Ordenación en la que se incluya la edificación. En el caso de que la edificación esté fuera de ordenación no se permitirá la colocación de indicadores y rótulos.

#### **Artículo 4.14. Limitaciones a las calidades de los materiales y al ornato de los edificios y de los paisajes del Ámbito de Actuación**

1. En lo que respecta a los inmuebles, quedan prohibidos los accesorios tales como toldos, marquesinas, dispositivos luminosos o cualesquiera otros prominentes o sobrepuestos a su envolvente arquitectónica, salvo los regulados en el art. 4.13 de las presentes Normas.

2. Las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan deberán recuperar su aspecto, ornamento y cromatismo originarios, en el caso de que lo hayan perdido. Para ello, será preceptivo que, antes de cualquier remodelación, reforma o rehabilitación se realice un estudio previo del cromatismo original de los paramentos de las edificaciones en las que se vaya a intervenir.

3. Las edificaciones construidas de nueva planta en el ámbito del Plan deberán integrarse en el entorno paisajístico. Por ello, los revestimientos de los cerramientos de fachada se realizarán con materiales pétreos naturales no pulidos o con revoco de color ocre-rojizo de 2 cm de espesor. Las cubiertas serán planas no transitables con una cobertura de gravas o inclinadas con cobertura de teja cerámica de color ocre. Las carpinterías exteriores serán de madera o de aluminio lacado en color negro.

4. La iluminación de los espacios exteriores de uso público y privado del ámbito será la exclusivamente necesaria tanto en intensidad como en cantidad de luminarias para que el tránsito de personas sea seguro y se ajustará estrictamente a los mínimos exigidos por la normativa vigente en materia de iluminación de espacios ajardinados. Este criterio se aplicará, también, a las zonas ajardinadas vinculadas directamente a las edificaciones.

5. Tanto los viales de uso público como los de uso privado tendrán una base de zahorras naturales de 25 cm de espesor sobre la explanada compactada al 95 % del Próctor Modificado. Se podrá disponer una capa de material granular sobre la base de zahorras. Quedan prohibidos los pavimentos continuos de hormigón y asfálticos en todo el ámbito, salvo en la carretera CV-310 y el Camí dels Negres. El ancho de estos viales no superará los 5 m.

6. Los vallados de las parcelas se realizarán con mampostería o ladrillo revestidos con una capa de revoco de color ocre-rojizo de 2 cm de espesor, por ambas caras y tendrán una altura máxima de 2 m, de los cuales 1 m será de fábrica y el resto deberá ser un seto de vegetación típica del ecosistema carrascal litoral mediterráneo. Los muros que delimiten terrazas agrícolas se realizarán con mampostería en seco. Quedan prohibidos los remates de muros con vallados formados por mallas metálicas de torsión y cualesquier otros sistemas en forma de rejilla. Los elementos de acero no serán pulidos y se conservarán con su aspecto y color originales. A los materiales naturales no se les podrá alterar su aspecto y color originales. En las zonas donde exista una afección por las Zonas de Vigilancia del Plan Especial, las vallas no podrán sobrepasar la delimitación de éstas.

7. El presente Plan Especial propone la futura redacción de un Programa de Paisaje para la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes del *Ámbito de Actuación*. Dicho Programa definirá las especies botánicas a emplear en la restauración. Mientras no se haya aprobado éste, cualquier plantación de especies vegetales en el ámbito se realizará con especies autóctonas de la flora mediterránea.

8. El acceso a las edificaciones del ámbito y a los espacios de uso público deberá estar adaptado a la normativa vigente en materia de eliminación de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 4.15. Limitaciones a los usos de las edificaciones**

1. El uso de las edificaciones protegidas existentes en el ámbito será el que tradicionalmente haya tenido cada una de ellas en su calidad de elemento integrante de un conjunto protegido, según el Catálogo del Plan. El futuro Programa de Paisaje para la preservación, mejora y puesta en valor de los paisajes del *Ámbito de Actuación* podrá proponer usos diferentes para estas edificaciones protegidas y para las demás edificaciones existentes en el ámbito, siempre que estos usos sean compatibles con los regulados en cada Zona de Ordenación del Plan Especial y colaboren en la mejora y mantenimiento del paisaje del *Ámbito de Actuación*.

2. En *Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola y Paisajística (SNU-PAGP)* sólo serán admisibles las edificaciones vinculadas a la actividad agrícola, según lo regulado en la LSNU. Se consideran incompatibles con este Plan, por tanto, las naves industriales.

3. En *Suelo No Urbanizable Común para Actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario (SNU-C-DIC)* y en *Suelo No Urbanizable Común Parque Público (SNU-C-PQL)* se podrán mantener las edificaciones existentes siempre que sean compatibles con las actividades que se pretendan instalar y cumplan con la regulación de la edificación recogida en las normas particulares de las Zonas de Ordenación del presente Plan.

#### **Artículo 4.16. Limitaciones a la implantación de instalaciones urbanas**

Toda instalación urbana eléctrica, telefónica, de gas, de agua, de saneamiento o de cualquier otra naturaleza, de nueva creación o existente se canalizará subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas de los edificios protegidos y de nueva construcción. Las antenas de telecomunicaciones y dispositivos similares de captación de ondas se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto. En el caso de los pararrayos se ubicarán en las zonas menos visibles desde el exterior, de entre todas las ubicaciones posibles.

### **Sección 3. Los Elementos Protegidos**

#### **Artículo 4.17. Catálogo de elementos protegidos. Identificación y normativa de protección general de los Bienes de Relevancia Local**



1. El Plan Especial incluye un Catálogo de Elementos Protegidos que alcanzan diversos niveles de protección. La normativa aplicable a estos elementos se desarrolla en un documento específico contenido en dicho Catálogo.

2. Forman parte de los Bienes de Relevancia Local los siguientes:

- El *Acueducto de la Covatella*

3. Las intervenciones en las construcciones y edificios catalogados como Bienes de Relevancia Local estarán sujetas a lo dispuesto los arts. 7 al 10 de las Normas del Catálogo del presente Plan, en lo relativo a los Bienes de Relevancia Local y, subsidiariamente, en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de la LPCV, relativa al régimen de los Bienes Inmuebles de Relevancia Local.

4. Los usos permitidos serán todos aquéllos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se regirá según lo dispuesto por el art. 18 de LPCV, para aquellos bienes inventariados por la Conselleria competente en materia de cultura.

#### **Artículo 4.18. Obras de intervención sobre elementos protegidos y documentación técnica necesaria**

1. Las intervenciones en cualquiera de los elementos incluidas en el ámbito del Plan deberán cumplir con lo regulado en los arts. 7 y 9 de las Normas del Catálogo del presente Plan Especial.

2. La altura máxima de cumbre de los elementos catalogados será la propia de dicho elemento en el momento de la redacción del presente Plan. En el caso del *Catxerulo 7*, destruido en la actualidad, su altura máxima será la correspondiente a la que tenía antes de su demolición (se calculará a partir de las fotografías históricas).

#### **Artículo 4.19. Delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica**

En el presente Plan Especial la protección de los elementos catalogados abarca un perímetro con una anchura de 10 m alrededor del volumen recto envolvente que contenga cada elemento. En los cantiles protegidos esta anchura será de 30 m. En el caso del *Acueducto de La Covatella* se delimita un *Área de Protección Arqueológica* que coincide con el perímetro de protección de anchura de 10 m, en la que se deberá respetar lo regulado en el Título III de la LPCV.

### **CAPÍTULO III. ACTUACIONES EN EL AMBITO DEL PLAN. ELEMENTOS NO PROTEGIDOS**

#### **Artículo 4.20. Objeto**

Esta normativa tiene por objeto regular todo tipo de intervenciones en la edificación y en el paisaje salvo las que se realicen en los elementos protegidos, que tienen regulación propia en las Normas del Catálogo.

#### **Artículo 4.21. Delimitación del ámbito de protección del Plan Especial**

La delimitación del ámbito de protección del Plan Especial es la establecida en los *Planos de Ordenación* del Plan Especial como *Ámbito de Actuación*.

#### **Artículo 4.22. Requerimientos previos**

1. El promotor de obras, públicas o privadas, de urbanización o edificación, deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo, suscrito por técnico competente, sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los hipotéticos restos que se puedan encontrar en el perímetro de protección de los elementos catalogados, según lo regulado en las Normas del Catálogo de este Plan. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Conselleria competente en materia de cultura y patrimonio, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Conselleria.

2. El Ayuntamiento o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra remitirá un ejemplar del estudio mencionado en el apartado anterior a la Conselleria competente en materia de cultura y patrimonio, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, a la que será de aplicación lo dispuesto en los arts. 60 y 64 de la LPCV. Una vez realizada la intervención, la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar que será supervisada en los mismos términos establecidos en el apartado anterior.

3. La realización de las actuaciones a que se refieren los dos apartados anteriores será requisito previo para la concesión por el Ayuntamiento de licencia para actuaciones urbanísticas.

4. Para la concesión de la licencia de Obras y/o Actividades permanentes o temporales, se atenderá a los siguientes requisitos previos:

- Además de los datos administrativos de promotor, propietario y propiedad, deberá especificarse detalladamente el uso principal pretendido y secundarios, previsión de suministros de energía, agua y origen de estas, estimación de cantidad y tipo de residuos generados y si existe proceso o no previsto para el reciclaje, afluencia y frecuencia de público y medios de transporte utilizados así como horario y duración de actividad.
- Plano de la parcela donde se grafíen todas las edificaciones existentes, arbolado especificando su especie, masas de matorral y su especie, zona de ubicación de obra o/y actividad expresando igualmente los elementos que se ubiquen en el subsuelo.

5. Además de la documentación anterior será preceptiva la presentación de la siguiente documentación:

- Reportaje fotográfico completo de las zonas afectadas por la intervención.
- Proyecto Básico de las obras a realizar.

- Estudio de Seguridad y Salud según sea preceptivo por la normativa vigente.

#### **Artículo 4.23. Licencias municipales para actos de edificación**

1. Todo acto de edificación y uso del suelo realizado contraviniendo lo dispuesto en este artículo se considerará ilegal.

2. Los usos compatibles serán los que se determinen en las ordenanzas particulares de Zona de las presentes Normas, cuya regulación se recoge en el Título V.

3. La altura máxima de cumbrera de los edificios que se construyan de nueva planta no deberá superar en más de 3 m la del edificio más alto catalogado en este Plan. Los edificios que superen esta altura máxima estarán en régimen de fuera de ordenación.

4. En el supuesto de que concluya la vida útil de un edificio fuera de ordenación, o se observare ausencia del deber normal de conservación se procederá a su demolición y a la restauración del paisaje a través de un Proyecto de Restauración Paisajística de toda la parcela a cargo del propietario. Deberá presentarse en un plazo máximo de seis meses, que en caso de agotarse este plazo y mediando incumplimiento del deber normal antedicho, inmediatamente quedará calificado, como zona dotacional pública determinando la expropiación inmediata. La vida útil de un edificio a considerar para estas Normas será la que determinase el proyecto con el que se ejecutó, en caso de existir; si por el contrario no existiera tal, y de no poderse acreditar la edad del edificio por parte del propietario, se tomará la que determinen los técnicos competentes de la Administración.

5. Las obras de reforma interior en los edificios no catalogados incluidos en el ámbito y las que alcancen el nivel de rehabilitación deberán adecuar la fachada y la cubierta de los edificios a las condiciones estéticas de esta Normativa.

6. En cada parcela la ocupación máxima será igual al 20 %. En el caso de existir elementos catalogados, éstos no computarán a efectos de ocupación.

7. Sólo se concederá Licencia de Derribo a los edificios que, como consecuencia de la entrada en vigor de este Plan, quedasen fuera de ordenación según lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas o a los que estuviesen en los supuestos legales de ruina contemplados en la legislación vigente.

#### **Artículo 4.24. Regulación de los suelos contenidos en la Zona de Influencia por riesgo de desprendimiento**

1. La *Zona de Influencia por riesgo de desprendimiento* comprende el área situada entre el límite del Ámbito de Actuación del Plan Especial y una línea paralela a dicho límite situada a unos 30 m de distancia del mismo. La delimitación exacta se grafía en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial.

2. Esta zona es de gran importancia para el Ámbito de Actuación puesto que su colindancia con los cantiles periféricos del noroeste y del suroeste la convierte en una zona de

seguridad frente a posibles deslizamientos del terreno y desprendimientos de rocas de los cantiles debidos a las actividades humanas.

3. En los suelos no urbanizados, sea cual fuere su clasificación urbanística no se permitirán nuevas construcciones. Tan sólo será posible la construcción de zonas ajardinadas en las que los elementos que precisen cimentación se deberán situar, al menos, a 5 m de distancia del límite del Ámbito de Actuación.

4. Los propietarios de los suelos agrícolas incluidos en esta Zona deberán mantener la actividad productiva que les sea propia. Si a la aprobación de este Plan Especial dichos suelos estuvieren abandonados o se abandonaren con posterioridad, el Ayuntamiento de Godella dictará órdenes de ejecución en orden a velar por el cumplimiento del presente artículo. Para garantizar este cumplimiento será de aplicación lo regulado en el Capítulo V. "Protección de la legalidad urbanística" del Título VII del ROGTU.

5. En las parcelas existentes pertenecientes al suelo urbano consolidado por la urbanización incluidas en esta Zona de Influencia se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las construcciones de nueva planta serán exclusivamente de carácter residencial aislado, no permitiéndose las agrupaciones (adosados, pareados, etc.) ni aun cuando la normativa urbanística del Plan General lo permita.
- Se deberán respetar ciertos retranqueos desde el límite del Ámbito de Actuación, situado en el linde de los cantiles, de la manera indicada a continuación, medidos en horizontal desde cada punto del cantil y tomando la cota de nivel desde el punto correspondiente a la cota natural del terreno:
  - Entre 0 y 5 m no se permite construcción alguna, incluidos vallados, que deberán ser de carácter vegetal exclusivamente y con las especies que se definirán posteriormente. No se permite la instalación de elementos efímeros sean o no desmontables, ni la localización de aparcamientos. En esta zona sólo se permiten jardines con las especies que se definirán posteriormente.
  - Entre 5 y 10 m se permitirán construcciones que no conlleven excavaciones de más de 1 m de profundidad y con altura de cumbrera no mayor a 3,5 m y altura de cornisa no mayor a 2,70 m medida desde la cota natural del linde más próximo al cantil de la cantera.
  - Entre 10 y 30 m se permitirán construcciones que no conlleven excavaciones de más de 1,5 m de profundidad y con altura de cumbrera no mayor a 7 m y altura de cornisa no mayor a 5,70 m medida desde la cota natural del linde más próximo al cantil de la cantera.
- Además de la actividad residencial sólo serán admisibles actividades de carácter artesanal, siempre que se desarrollen en el interior de un local asociado a vivienda, y que su nivel de contaminación sonora no supere los 45 dBA de día y 35 dBA de noche, desarrollados con pequeña maquinaria de tipo doméstico y que no superen una potencia eléctrica en conjunto de 5,5 KW.

6. En la conformación de los jardines, sean públicos o privados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Entre 0 y 10 m medidos desde el cantil sólo se permite la plantación de especies arbustivas del carrascal litoral mediterráneo, respetándose los pinos, algarrobos, olivos y almendros existentes.
- Entre 10 y 30 m medidos desde el cantil sólo se permite la plantación de especies arbustivas y arbóreas del carrascal litoral mediterráneo, respetándose los pinos, algarrobos, olivos y almendros existentes.
- Todos los pavimentos a construir serán permeables de manera que se eviten las escorrentías hacia los cantiles.

7. En cuanto a las obras de rehabilitación, reforma, restauración y obras menores se tendrá en cuenta lo siguiente, según la clasificación contenida en el art. 4.2 de las presentes Normas Urbanísticas:

- *Construcción Preexistente Compatible:* Se permiten obras de rehabilitación, reforma interior, restauraciones y obras menores, siempre que éstas no impliquen aumento de superficie o de altura de cumbrera y/o cornisa.
- *Construcción Preexistente Incompatible:* No se permite ningún tipo de obra y, al no ser legalizables deberá promoverse su demolición.

8. En cuanto a las actividades se tendrá en cuenta lo siguiente, según la clasificación contenida en el art. 4.2 de las presentes Normas Urbanísticas:

- *Actividad Preexistente Compatible:* No se admite ampliación ni en superficie ni en intensidad, y todas las variaciones que se admitan deberán contribuir a la reducción de impacto medioambiental. Quedarán fuera de ordenación por uso todas las que no sean de carácter artesanal, siempre que se desarrollen en el interior de un local asociado a vivienda, y que su nivel de contaminación sonora no supere los 45 dBA de día y 35 dBA de noche, desarrollados con pequeña maquinaria de tipo doméstico y que no superen una potencia eléctrica en conjunto de 5,5 KW.
- *Actividad Preexistente Incompatible:* Quedan obligatoriamente suspendidas sin posibilidad de legalización.

#### **Artículo 4.25. Regulación de los suelos contenidos en la Zona de Influencia ambiental y patrimonial**

1. La *Zona de Influencia ambiental y patrimonial* comprende el área situada entre el límite del Ámbito de Actuación del Plan Especial y una línea paralela a dicho límite situada a unos 80 m de distancia del mismo. La delimitación exacta se grafía en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial.

2. Esta zona incluye la *Zona de Influencia por riesgo de desprendimiento* por lo que en la franja en la que ambas se solapan será de aplicación la normativa regulada en el art. 4.22 de estas Normas.

3. Los propietarios de los suelos agrícolas incluidos en esta Zona deberán mantener la actividad productiva que les sea propia. Si a la aprobación de este Plan Especial dichos suelos estuvieran abandonados o se abandonaren con posterioridad, el Ayuntamiento de Godella dictará órdenes de ejecución en orden a velar por el cumplimiento del presente artículo. Para garantizar este cumplimiento será de aplicación lo regulado en el Capítulo V. "Protección de la legalidad urbanística" del Título VII del ROGTU.

4. En las parcelas de uso residencial en esta Zona de Influencia, tanto preexistentes como de nueva calificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las construcciones de nueva planta tendrán una altura de cumbrera no superior a 7 m y una altura de cornisa no superior a 5,70 m medida desde la cota natural del linde más próximo al cantil de la cantera.
- Además de la actividad residencial sólo serán admisibles actividades de carácter artesanal, siempre que se desarrollen en el interior de un local asociado a vivienda, y que su nivel de contaminación sonora no supere los 45 dBA de día y 35 dBA de noche, desarrollados con pequeña maquinaria de tipo doméstico y que no superen una potencia eléctrica en conjunto de 5,5 KW.

5. En la conformación de los jardines, sean públicos o privados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Sólo se permite la plantación de especies arbustivas y arbóreas del carrascal litoral mediterráneo, respetándose los pinos, algarrobos, olivos y almendros existentes.
- Todos los pavimentos a construir serán permeables de manera que se eviten las escorrentías hacia los cantiles.

6. En cuanto a las obras de rehabilitación, reforma, restauración y obras menores se tendrá en cuenta lo siguiente, según la clasificación contenida en el art. 4.2 de las presentes Normas Urbanísticas:

- *Construcción Preexistente Compatible:* Se permiten obras de rehabilitación, reforma interior, restauraciones y obras menores, siempre que éstas no impliquen aumento de superficie o de altura de cumbrera y/o cornisa.
- *Construcción Preexistente Incompatible:* No se permite ningún tipo de obra y, al no ser legalizables deberá promoverse su demolición.

7. En cuanto a las actividades se tendrá en cuenta lo siguiente, según la clasificación contenida en el art. 4.2 de las presentes Normas Urbanísticas:

- *Actividad Preexistente Compatible:* No se admite ampliación ni en superficie ni en intensidad, y todas las variaciones que se admitan deberán contribuir a la

reducción de impacto medioambiental. Quedarán fuera de ordenación por uso todas las que no sean de carácter artesanal, siempre que se desarrollen en el interior de un local asociado a vivienda, y que su nivel de contaminación sonora no supere los 45 dBA de día y 35 dBA de noche, desarrollados con pequeña maquinaria de tipo doméstico y que no superen una potencia eléctrica en conjunto de 5,5 KW.

- *Actividad Preexistente Incompatible*: Quedan obligatoriamente suspendidas sin posibilidad de legalización.

#### **Artículo 4.26. Regulación de los suelos contenidos en la Zona de Influencia por riesgo de intrusión visual**

1. La *Zona de Influencia por riesgo de intrusión visual* comprende el área situada entre el límite del Ámbito de Actuación del Plan Especial y una línea paralela a dicho límite situada a unos 200 m de distancia del mismo. La delimitación exacta se grafía en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial.

2. Esta zona incluye la *Zona de Influencia ambiental y patrimonial* por lo que en la franja en la que ambas se solapan será de aplicación la normativa regulada en el art. 4.23 de estas Normas.

3. Los propietarios de los suelos agrícolas incluidos en esta Zona deberán mantener la actividad productiva que les sea propia. Si a la aprobación de este Plan Especial dichos suelos estuvieren abandonados o se abandonaren con posterioridad, el Ayuntamiento de Godella dictará órdenes de ejecución en orden a velar por el cumplimiento del presente artículo. Para garantizar este cumplimiento será de aplicación lo regulado en el Capítulo V. "Protección de la legalidad urbanística" del Título VII del ROGTU.

4. En las parcelas de uso residencial en esta Zona de Influencia, tanto preexistentes como de nueva calificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Las construcciones de nueva planta tendrán una altura de cumbrera no superior a 7 m y una altura de cornisa no superior a 5,70 m medida desde la cota natural del linde más próximo al cantil de la cantera.

5. En la conformación de los jardines, sean públicos o privados, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Sólo se permite la plantación de especies arbustivas y arbóreas del carrascal litoral mediterráneo, respetándose los pinos, algarrobos, olivos y almendros existentes.

6. En cuanto a las obras de rehabilitación, reforma, restauración y obras menores se tendrá en cuenta lo siguiente, según la clasificación contenida en el art. 4.2 de las presentes Normas Urbanísticas:



*plan especial de protección  
de les pedreres de godella  
normas urbanísticas*

---

- *Construcción Preexistente Compatible:* Se permiten obras de rehabilitación, reforma interior, restauraciones y obras menores, siempre que éstas no impliquen aumento de superficie o de altura de cumbrera y/o cornisa.
- *Construcción Preexistente Incompatible:* No se permite ningún tipo de obra y, al no ser legalizables deberá promoverse su demolición.

7. No se permitirán actividades de carácter industrial, almacenes y de pública concurrencia con aforo superior a 150 personas.

## TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA DEL PLAN ESPECIAL

### CAPÍTULO I. ZONAS DE ORDENACIÓN

#### Artículo 5.1. División en Zonas de Ordenación

1. No es posible la protección del ámbito del Plan Especial de Les Pedreres sin la recuperación y puesta en valor de su paisaje tan singular. Para ello se han delimitado cinco Zonas de Ordenación:

- Zona 1: Agrícola/Paisajística
- Zona 2: Parque Público "Les Pedreres"
- Zona 3: Terciario/Dotacional sujeto a DIC
- Zona 4: Infraestructura-servicio urbano
- Zona 5: Red viaria

2. Además, se han delimitado dos Zonas de Vigilancia en el Ámbito de Actuación, que se superponen con las Zonas de Ordenación:

- Zona de Vigilancia por motivos paisajísticos, ambientales y patrimoniales
- Zona de Vigilancia por motivos ambientales y patrimoniales

3. Las *Zonas de Vigilancia* se han delimitado para establecer limitaciones a los usos y aprovechamientos de las Zonas de Ordenación, con el fin de favorecer la preservación de determinados valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales existentes en su ámbito (preservación de taludes, preservación de la avifauna residente o preservación de endemismos botánicos, por ejemplo).

### CAPÍTULO II. ZONA 1: AGRÍCOLA/PAISAJÍSTICA

#### Artículo 5.2. Ámbito

Esta zona se localiza en el área suroeste del Ámbito de Actuación y su delimitación se define en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial. La delimitación y denominación de esta zona responde a la existencia en ella de antiguos suelos agrícolas, hoy abandonados, ubicados en parcelas abancaladas que configuran un paisaje de alto valor para su preservación.

#### Artículo 5.3. Condiciones de uso y aprovechamiento

1. La clasificación urbanística es *Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola y Paisajística (SNU-PAG)*, con una superficie igual a 64.006,58 m<sup>2</sup>s.

2. Se establece como uso dominante el Agrícola de frutales en régimen de secano.

3. Se establecen como usos compatibles el Agrícola de frutales de hueso en régimen de regadío, así como el Forestal con el ecosistema carrascal litoral mediterráneo descrito en el art. 4.11 de estas Normas.

4. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.

5. Queda prohibido el uso de productos químicos en el ejercicio de las actividades agrícolas, tanto en forma de herbicidas y/o pesticidas como de fertilizantes. Se prohíbe, también, la instalación de invernaderos.

6. Se prohíbe la realización de movimientos de tierra que alteren las características topográficas del terreno en esta Zona.

7. Los propietarios de los suelos agrícolas incluidos en esta Zona deberán mantener la actividad productiva que les sea propia. Si a la aprobación de este Plan Especial dichos suelos estuvieran abandonados o se abandonaren con posterioridad, el Ayuntamiento de Godella dictará órdenes de ejecución en orden a velar por el cumplimiento del presente artículo. Para garantizar este cumplimiento será de aplicación lo regulado en el Capítulo V. "Protección de la legalidad urbanística" del Título VII del ROGTU.

8. Cualquier construcción existente no protegida por el Catálogo del Plan se considera fuera de ordenación, salvo que estuviera efectiva y demostrablemente vinculada a una actividad agrícola en funcionamiento.

9. La regulación de los suelos afectados por las Zonas de Vigilancia del Plan Especial. Se regula en los Capítulos VII y VIII del Título V de las presentes Normas.

10. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Godella y en la LSNU y sus modificaciones.

### **CAPÍTULO III. ZONA 2: PARQUE PÚBLICO LES PEDRERES**

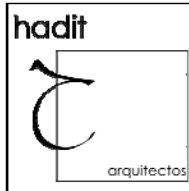
#### **Artículo 5.4. Ámbito**

Esta zona se localiza en dos áreas, una de ellas situadas al oeste y otra al sureste del Ámbito de Actuación, conectadas por un camino rural incluido en ella, y su delimitación se define en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial. La delimitación de esta zona se ajusta a las áreas de protección ambiental, patrimonial y paisajística resultantes de los estudios ambientales del presente Plan. La denominación de esta zona responde a la reserva de Parque Público de la Red Primaria de dotaciones que prevé el Plan Especial, en cumplimiento de lo regulado en el art. 177 del Plan General vigente.

#### **Artículo 5.5. Condiciones de uso y aprovechamiento**

1. La clasificación urbanística es *Suelo No Urbanizable Común Parque Público (SNU-C-PQL)*, con una superficie igual a 177.199,46 m<sup>2</sup>s.

2. Se establece como uso dominante el Dotacional Público de Zonas Verdes, destinado tanto al disfrute de la población como a la mejora de la calidad paisajística del entorno.
3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante.
4. Se permiten todo tipo de actividades educativo-culturales, deportivas y de servicios relacionadas con la puesta en valor y el disfrute del paisaje de *Les Pedreres*. Estas actividades podrán ser de iniciativa pública o de iniciativa privada mediante concesión administrativa.
5. Se plantarán especies arbustivas y arbóreas del ecosistema carrascal litoral mediterráneo, respetándose los pinos, algarrobos, olivos y almendros existentes.
6. En las zonas verdes sólo podrá instalarse mobiliario urbano, juegos de niños y construcciones propias de un parque público. Las únicas construcciones permitidas serán las necesarias para el mantenimiento del parque o para albergar infraestructuras de servicio urbano de uso y dominio público. Entre estas infraestructuras permitidas no se incluyen las que puedan albergar actividades terciarias, aunque sean en régimen de concesión administrativa. Las construcciones serán de una sola planta, con una altura máxima de cumbrera de 3 m, desmontables y transportables, fabricadas con criterios de sostenibilidad ambiental. Al ser desmontables no computarán a efectos de edificabilidad. La ocupación máxima de estas construcciones no superará el 0,5 % de la superficie de esta Zona.
7. Cualquier construcción existente no protegida por el Catálogo del Plan se considera fuera de ordenación.
8. El área inundable situada en el linde noroeste del *Àmbito de Actuación*, comúnmente denominada como *El Lago*, se podrá destinar a la construcción de un estanque, que forme parte del paisaje del parque.
9. Se permite la construcción de caminos para el tráfico peatonal y ciclista con un firme realizado mediante compactación del terreno natural. Estos caminos podrán ser usados por los vehículos de emergencia, mantenimiento y suministro. Serán de una anchura no superior a 5 m.
10. Se permitirá la construcción de un solo aparcamiento público para vehículos a motor y bicicletas con la superficie estrictamente necesaria para 15 plazas de automóvil y 2 plazas de autocar, como máximo. Se situará adosado al *camí dels Negres*, con una profundidad máxima de 20 m medida desde la arista exterior de la explanación del camino. El pavimento será poroso y discontinuo, realizado con materiales pétreos naturales o celdas de plástico recubiertas con vegetación herbácea.
11. En el caso de que el Ajuntament de Godella decidiera vallar el límite del parque público, la valla se realizará bien con postes o perfiles de acero de 2 m de altura máxima hincados en el terreno y separados entre sí una distancia de 10 cm, bien con un zócalo de fábrica de 80 cm de altura máxima, construido con mampostería o piezas cerámicas y revestimiento por ambas caras realizado con mortero de cal y arena. El remate superior será de 1,20 m de altura máxima realizado con postes o perfiles de acero separados entre sí una distancia de 10 cm. En ciertos tramos del perímetro se podrán disponer miradores sobre el *Àmbito de Actuación* realizados con materiales naturales y/o acero y que sustituyan al vallado.



12. El mantenimiento de este suelo dotacional público se gestionará según se expone en el apartado 7 del art. 5.7 de estas Normas.

13. La regulación de los suelos afectados por las Zonas de Vigilancia del Plan Especial. Se regula en los Capítulos VII y VIII del Título V de las presentes Normas.

14. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Godella y en la LSNU y sus modificaciones.

## **CAPÍTULO IV. ZONA 3: TERCIARIO/DOTACIONAL SUJETO A DIC**

### **Artículo 5.6. Ámbito**

Esta zona se localiza en dos áreas, una de ellas situadas al norte y al sur del Camí dels Negres y su delimitación se define en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial. La delimitación de esta zona se ajusta a los límites del Parque Público Les Pedreres y del *camí dels Negres*. La denominación de esta zona responde a los usos que es posible implantar en ella mediante la solicitud de una Declaración de Interés Comunitario. Estos usos deberán estar vinculados, necesariamente, a la puesta en valor y a la mejora de las condiciones paisajísticas, ambientales y de servicios del Ámbito de Actuación y, más concretamente, del Parque Público *Les Pedreres*. Se justifica por el cumplimiento de lo regulado en el art. 177 del Plan General vigente.

### **Artículo 5.7. Condiciones de uso y aprovechamiento**

1. La clasificación urbanística es *Suelo No Urbanizable Común para Actividades sujetas a Declaración de Interés Comunitario (SNU-C-DIC)*, con una superficie igual a 97.081,85 m<sup>2</sup>s.

2. Se establece como uso dominante el Forestal con el ecosistema carrascal litoral mediterráneo descrito en el art. 4.11 de estas Normas.

3. Mediante solicitud y concesión previa de una Declaración de Interés Comunitario, según lo regulado en la LSNU y sus modificaciones, se permite la implantación de los siguientes usos compatibles: el Terciario relacionado con actividades turísticas y de esparcimiento en la naturaleza (hotelero y hostelero) y el Dotacional Privado (recreativo-deportivo, educativo-cultural, infraestructura-servicio urbano y asistencial) vinculado al Parque Público *Les Pedreres* y/o al Equipamiento del cementerio municipal. En el caso del Parque Público, el uso Dotacional Privado deberá estar relacionado con actividades de esparcimiento en la naturaleza.

4. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante y los compatibles.

5. La edificabilidad máxima permitida para materializar en esta Zona igual a 12.610,66 m<sup>2</sup>t, inferior a la máxima permitida por el Plan General vigente. Esta edificabilidad tan sólo podrá materializarse mediante la solicitud de Declaraciones de Interés Comunitario, ajustadas a lo regulado en el apartado 3 de este artículo. La ocupación máxima permitida no superará el 10 % de la superficie de esta Zona.

6. Las nuevas edificaciones deberán cumplir con lo regulado en el Título IV de las presentes Normas.

7. Cualquier construcción existente no protegida por el Catálogo del Plan se considera fuera de ordenación.

8. En los espacios libres de las parcelas en las que se edifique tras la aprobación de una *Declaración de Interés Comunitario* se plantarán especies arbustivas y arbóreas del ecosistema carrascal litoral mediterráneo, respetándose los pinos, algarrobos, olivos y almendros existentes.

9. Se permitirá la construcción de un solo aparcamiento por actividad, destinado para vehículos a motor y bicicletas con la superficie estrictamente necesaria para 15 plazas de automóvil y 1 plaza de autocar, como máximo. Se situará adosado al *camí dels Negres*, con una profundidad máxima de 20 m medida desde la arista exterior de la explanación del camino. El pavimento será poroso y discontinuo, realizado con materiales pétreos naturales o celdas de plástico recubiertas con vegetación herbácea.

10. Los ingresos municipales derivados del cobro del canon de uso y aprovechamiento de las Declaraciones Interés Comunitario que se implanten en esta Zona se destinarán a la gestión del Parque Público *Les Pedreres* (proyectos, ejecución de obras de urbanización equipamiento, mantenimiento,...).

11. Los promotores de las Declaraciones de Interés Comunitario deberán contribuir al mantenimiento del Parque Público *Les Pedreres* en proporción a la edificabilidad que materialicen en sus parcelas rústicas respecto a la máxima permitida en esta Zona. De este modo, se prevé una gestión mixta del Parque Público, puesto que la titularidad será municipal y el mantenimiento será costeado por los titulares de actividades en el Ámbito de Actuación. Los gastos de mantenimiento atribuibles a la edificabilidad aún no materializada serán costeados por el Ayuntamiento de Godella hasta que ésta se materialice.

12. La regulación de los suelos afectados por las Zonas de Vigilancia del Plan Especial. Se regula en los Capítulos VII y VIII del Título V de las presentes Normas.

12. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Godella y en la LSNU y sus modificaciones.

## **CAPÍTULO V. ZONA 4: INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO (CEMENTERIO MUNICIPAL)**

### **Artículo 5.8. Ámbito**

Esta zona se localiza al este del Ámbito de Actuación y su delimitación se define en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial. Se corresponde con el cementerio municipal más una franja adicional de suelo en su linde oeste destinada a una futura ampliación. El Plan los considera como Equipamiento de la Red Primaria de dotaciones. Se cumple, pues, con lo regulado en el art. 177 del Plan General vigente.

### **Artículo 5.9. Condiciones de uso y aprovechamiento**

1. La clasificación urbanística es *Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI)*, con una superficie igual a 16.930,51 m<sup>2</sup>s.
2. Se establece como uso dominante el Dotacional Público de Equipamientos, destinado al cementerio municipal.
3. Se establece como uso compatible el aparcamiento de vehículos, tanto para el servicio del equipamiento como para el servicio del Parque Público *Les Pedreres*.
4. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante.
5. Al ser una preexistencia recogida ya en el Plan General vigente, la superficie construida de este equipamiento no se considera computable a los efectos del consumo de la edificabilidad máxima permitida en el Ámbito de Actuación.
6. Si se plantaran especies arbustivas y arbóreas éstas deberían pertenecer al ecosistema carrascal litoral mediterráneo. También se autoriza la plantación de cipreses. Los cipreses existentes deberán respetarse.
7. La regulación de los suelos afectados por las Zonas de Vigilancia del Plan Especial. Se regula en los Capítulos VII y VIII del Título V de las presentes Normas.
8. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Godella y en la LSNU y sus modificaciones.

## **CAPÍTULO VI. ZONA 5: RED VIARIA (CAMÍ DELS NEGRES)**

### **Artículo 5.10. Ámbito**

Esta zona se localiza al noreste del Ámbito de Actuación y su delimitación se define en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial. Se corresponde con el Camí dels Negres, un camino histórico del municipio de Godella.

### **Artículo 5.11. Condiciones de uso y aprovechamiento**

1. La clasificación urbanística es *Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI)*, con una superficie igual a 5.173,07 m<sup>2</sup>s.
2. Se establece como uso dominante el Dotacional Público de Red Viaria, destinado a la circulación de vehículos.
3. Se prohíbe cualesquier otros usos o categorías distintos del dominante.

4. Si se plantaran especies arbustivas y arbóreas en sus lindes éstas deberían pertenecer al ecosistema carrascal litoral mediterráneo.

5. La regulación de los suelos afectados por las Zonas de Vigilancia del Plan Especial. Se regula en los Capítulos VII y VIII del Título V de las presentes Normas.

6. Para lo no regulado en este artículo se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Godella y en la LSNU y sus modificaciones.

## **CAPÍTULO VII. ZONA 6: ZONA DE VIGILANCIA POR MOTIVOS PAISAJÍSTICOS, AMBIENTALES Y PATRIMONIALES**

### **Artículo 5.12. Ámbito**

Esta zona de vigilancia es un área limitada entre la parte superior de los cantiles noroeste, suroeste y central y una línea situada a unos 30 m de distancia en proyección horizontal. La única excepción es la inclusión, en esta Zona, de una depresión adyacente al cantil noroeste, denominada comúnmente como *El Lago*, puesto que es una zona que en algunos periodos de la historia se ha inundado, permaneciendo el agua estancada durante largo tiempo. Su delimitación se define en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial y afecta a varias *Zonas de Ordenación*.

### **Artículo 5.13. Condiciones de uso y aprovechamiento**

1. Queda prohibido cualquier tipo de construcción en esta Zona, salvo los puestos de observación de fauna para profesionales debidamente formados y acreditados. Estos puestos serán instalaciones temporales y desmontables, que deberán ser autorizados por el Ayuntamiento de Godella.

2. Queda prohibida la circulación con vehículos a motor por esta Zona, salvo en una franja situada a 20 m medidos desde la arista exterior de la explanación del *camí dels Negres*, en la que se podrá disponer un aparcamiento de vehículos, con las condiciones reguladas en el art. 5.5 de las presentes Normas.

3. En un perímetro situado a 30 m desde el borde superior de los cantiles sólo está permitida la plantación de especies arbustivas del ecosistema carrascal litoral mediterráneo.

4. En un perímetro situado a 30 m desde el borde superior de los cantiles referidos se limitará el tránsito de personas desde el día 1 marzo hasta el 31 julio, que es el periodo de anidamiento de la colonia de cernícalos que habita en los cantiles noroeste, sureste y central. Tan sólo podrán transitar libremente los profesionales dedicados al estudio de la avifauna que estén debidamente acreditados.

5. En la zona del *Lago*, se restringirá el acceso en periodos en los que haya peligro de lluvias torrenciales.

## **CAPÍTULO VIII. ZONA 7: ZONA DE VIGILANCIA POR MOTIVOS AMBIENTALES Y PATRIMONIALES**

### **Artículo 5.14. Ámbito**

Esta zona de vigilancia es un área ubicada en un montículo situado cerca del límite este, limitada por la parte superior de los cantiles sureste, el cementerio municipal y la Zona 1 de Ordenación. Su delimitación se define en el plano de ordenación *O.2 Calificación* de este Plan Especial y afecta a la *Zona 3: Parque Público Les Pedreres*.

### **Artículo 5.15. Condiciones de uso y aprovechamiento**

1. Queda prohibido cualquier tipo de construcción en esta Zona, salvo la rehabilitación de los elementos catalogados existentes en la misma y los puestos de observación de fauna para profesionales debidamente formados y acreditados. Estos puestos serán instalaciones temporales y desmontables, que deberán ser autorizados por el Ayuntamiento de Godella.

2. Queda prohibida la circulación con vehículos a motor por esta Zona.

3. Sólo está permitida la plantación de especies arbustivas y arbóreas del ecosistema carrascal litoral mediterráneo, respetándose los pinos, algarrobos, olivos y almendros existentes.

4. Se construirán senderos con recorridos específicos para la circulación peatonal de los visitantes con el fin de proteger los elementos catalogados y la flora endémica característica de esta Zona.

5. En la zona del *Lago*, se restringirá el acceso en periodos en los que haya peligro de lluvias torrenciales.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### D.T. 1ª. Edificios, usos y actividades fuera de ordenación

1. El régimen de fuera de ordenación será aplicable a los siguientes supuestos:

- a) Los edificios e instalaciones que sean incompatibles con el Plan Especial, salvo en el caso de que sean edificios protegidos o parte integrante de ellos.
- b) Los edificios e instalaciones que tengan usos y en los que se ejerzan actividades que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la Zona donde se desarrolla).

2. Los edificios considerados fuera de ordenación por el presente Plan Especial se identifican en el plano de ordenación *O5. Edificaciones, usos y actividades fuera de ordenación*.

3. En las construcciones y edificios fuera de ordenación:

- a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso para el que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.
- b) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.
- c) Sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación en los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y/u ornato público.

### D.T. 2ª. Planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial

En los ámbitos de los planes y programas aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente normativa -incluido el Plan General de 1990- que estén afectados por cualesquiera de las Zonas de Influencia del Plan Especial, se actuará de la siguiente manera a partir de la entrada en vigor de estas Normas:

- a) En ningún caso se podrá edificar a menos de 5 m de distancia desde el límite del *Ámbito de Actuación*.
- b) Si en los solares afectados aún no se ha concedido licencia de edificación, se deberá aplicar la normativa del Plan correspondiente a la Zona de Influencia que les afecte, siempre que ésta no suponga una disminución de la edificabilidad neta del solar. Si así fuese, se podrá construir el total de la edificabilidad ajustándose al máximo

a lo regulado en el Plan Especial, con la obligación de respetar lo indicado en el apartado a) anterior.

c) Si los solares afectados están edificados quedarán en situación de fuera de ordenación si la edificación construida no se ajusta a lo regulado en el Plan Especial.

d) Los solares en los que no se haya agotado la edificabilidad máxima pero sí se haya construido la edificación principal deberán ajustarse a lo regulado en el Plan Especial. Este apartado es complementario del apartado c) anterior.

Godella, marzo de 2011

Por Hadit Arquitectos, S.L.P.



Jorge Gil Martínez  
arquitecto



Rafael Lorente Santamaría  
arquitecto