

Ayuntamiento de La Pobl de Vallbona

Anuncio del Ayuntamiento de La Pobl de Vallbona sobre aprobación definitiva del Programa de Actuación Integrada del Sector I-11 normas urbanísticas del plan parcial de dicho sector.

ANUNCIO

Mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, de fecha 1 de agosto de 2001, rectificado por otro acuerdo de dicho órgano de fecha 24 de octubre de 2001, se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector I-11, suelo urbanizable residencial del Plan General de La Pobl de Vallbona, comprensivo de la siguiente documentación:

- Plan Parcial del Sector I-11.
- Anteproyecto de Urbanización Sector I-11.

Siendo definitiva la aprobación del programa se procede a la publicación del presente anuncio en cumplimiento a lo establecido en los artículos 47, 49 y 59 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, advirtiendo que la entrada en vigor del programa se producirá a los quince días de la publicación del presente edicto que incorpora, como documento anexo al mismo, transcripción de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector I-11.

La Pobl de Vallbona, a diez de diciembre de dos mil tres.—El alcalde-presidente, Vicente Alba Puertes.

Anexo

Normas Urbanísticas Plan Parcial Sector I-11

Suelo urbanizable residencial

Título I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto.

El presente plan parcial tiene por objeto el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Sector número I-11 Les Mallaetes de La Pobl de Vallbona en lo que se refiere a unos terrenos calificados como suelo urbanizable delimitados y clasificados en el Plan General de Ordenación.

Artículo 2. Ambito territorial.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial del Sector Les Mallaetes que se encuentra situado al sudeste del casco urbano de La Pobl de Vallbona. Su delimitación exacta queda reflejada en el plano correspondiente.

Artículo 3. Vigencia.

El presente plan parcial entrará en vigor el día siguiente de la fecha de publicación de su aprobación definitiva.

Artículo 4. Normativa aplicable.

La normativa de aplicación a este plan parcial son las determinaciones que se establecen en el Plan General de La Pobl de Vallbona, en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y en su Reglamento de Planeamiento.

Artículo 5. Documentos.

El plan parcial se halla compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas.
- Planos.

Artículo 6. Terminología.

Para facilitar la comprensión del presente plan parcial y evitar dudas en cuanto a su interpretación se establecen las definiciones de conceptos que vienen definidos en el título segundo de la orden de 26 de abril de 1999, sobre el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Del mismo modo las definiciones de usos, zonas y tipologías se encuentran definidas en el título tercero de la mencionada orden del Reglamento de Zonas.

Artículo 7. Otras definiciones.

Para el resto de definiciones se estará a lo dispuesto en la normativa del Plan General de La Pobl de Vallbona.

Título II. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 8. Calificación del suelo y usos globales.

La totalidad del suelo correspondiente a la delimitación del plan parcial se ha calificado en zonas según la homogeneidad de los usos asignados a cada una de ellas y sus intensidades. Su regulación

viene determinada por las condiciones comunes a todas ellas, por las normas particulares de cada zona que se describen en el apartado correspondiente de estas ordenanzas y por las condiciones particulares de los usos y demás determinaciones contenidas en el Plan General de La Pobl de Vallbona.

Las zonas con su uso quedan delimitadas y definidas en el correspondiente plano de zonificación y son las siguientes:

Zonas con uso residencial.

— Zona residencial unifamiliar aislada o pareada.

UFA

— Zona residencial unifamiliar pareada.

UFP

— Zona residencial unifamiliar mixto.

UFM

Zonas con uso terciario.

— Zona de uso terciario.

TER

Zonas con uso dotacional.

— Zona dotacional de uso público educativo-cultural.

DOT-ED

— Zona dotacional de uso público infraestructura-servicio urbano.

DOT-ID

Sistema de comunicaciones.

— Viario red primaria.

VRP

— Viario red local.

VRL

Sistema de espacios libres.

— Espacios libres red local.

ZV

Artículo 9. Régimen de gestión urbanística y ejecución del plan parcial.

Se remite al Programa de Actuación Integrada (PAI) en el que se integra el presente documento.

Artículo 10. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones y usos que no se adecuen al régimen de uso y edificación establecidos en el presente plan parcial.

Artículo 11. Ejercicio de la facultad de edificar.

La ejecución de las edificaciones en el ámbito del presente plan quedará supeditada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 85 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana. De igual modo, su puesta en uso y concesión de licencia de primera utilización estará condicionada a la ejecución previa o simultánea de las obras de urbanización.

Título III. Normas de edificación.

1. Normas generales aplicables a todas las zonas.

Artículo 12. Condiciones de aprovechamiento y forma.

Aprovechamiento computable sobre rasante

— El aprovechamiento edificatorio sobre rasante viene establecido, en cada caso, en las normas particulares de cada zona.

— Asimismo, en los cuadros anexos al presente documento se define la parte de dicho aprovechamiento que como máximo se puede destinar a uso de vivienda y a otros usos. En lo que respecta a dichos aprovechamientos, se autoriza que el uso indicado como principal pueda ser sustituido por otro compatible.

Aprovechamiento edificatorio bajo rasante

— Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de volumen ni ocupación de parcela.

Alineaciones

— Las alineaciones de edificación que definen la posición de las fachadas se ajustarán a lo establecido en los planos correspondientes.

— Se distinguen dos tipos:

Alineaciones obligatorias: la fachada deberá disponerse obligatoriamente en dicha alineación, sin perjuicio de las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas: definen la envolvente máxima de la edificación.

Entrantes, salientes y vuelos.

— Los cuerpos volados, tanto cerrados como abiertos, deben distar de la rasante de la acera, en todos sus puntos, una altura mínima de 3,50 m. Se autoriza un vuelo máximo de 1 metro sobre la alineación exterior cuando no existan separaciones a fachadas.

— En los patios de manzana se permiten los mismos vuelos que en las fachadas exteriores.

— Para el resto de condiciones se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales del Plan General de La Poble de Vallbona.

Ocupación de los sótanos

— Las construcciones en sótano podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Ocupación de los semisótanos

— Las construcciones en semisótano podrán ocupar la misma superficie de parcela que la planta baja del edificio que se construya sobre ella.

Cerramientos de parcelas

— Se realizará con verja o cerramiento diáfano, hasta una altura máxima de 2,20 metros, siendo de fábrica maciza hasta 1 metro de altura y el resto de tipo calado o vegetal.

Otras construcciones en la parcela

— En la parte de la parcela libre no ocupada por la edificación no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos complementarios de carácter abierto y ligero, propio de las instalaciones de recreo, esparcimiento o deportivo como toldos, pérgolas, umbráculos, etc., y también elementos necesarios por la legislación vigente como instalaciones de emergencia, escaleras de salida de sótanos, elementos de ventilación u otros.

Accesos y servicios

— La parcela dispondrá de acceso rodado, con pavimentación de aceras y calzada hasta el punto de enlace con las redes viarias. Asimismo la parcela deberá contar con los servicios urbanísticos exigibles por la ley en el momento de finalizar las obras de construcción del edificio.

Construcciones por encima de la altura de cornisa

— Por encima de la altura de cornisa máxima podrá admitirse, con carácter general, las siguientes construcciones:

Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar planos que formen una pendiente mayor del 50 por ciento.

Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4 m sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4 m por encima de la cara inferior del forjado el techo de los áticos permitidos.

Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 m la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que podrán rebasar esta altura siempre que no supongan un aumento de la superficie útil del edificio.

Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción, los paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos.

Artículo 13. Condiciones generales de uso.

Vienen detallados en las condiciones particulares de cada zona.

Artículo 14. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

— Las edificaciones cumplirán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general vigente en el momento de su construcción.

— En los locales destinados a uso de vivienda bajo el régimen de VPO serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas por la legislación correspondiente.

— Todos los usos deberán cumplir las condiciones generales establecidas por el Plan General de La Poble de Vallbona.

— En tanto no se modifiquen o sustituyan se estará a lo establecido por la Orden de 28 de junio de 1989, del «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» de 17 de julio de 1989, en lo referente a condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 15. Condiciones de tratamiento estético.

Normas generales

— En cada una de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas se exigirá un tratamiento arquitectónico coordinado.

— Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, (se considera como tal el cambio de materiales y diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas en plantas altas y la modificación de elementos permanentes en plantas bajas), se planteará con un criterio homogéneo en su conjunto, pudiendo el Ayuntamiento exigir un proyecto firmado por arquitecto si se considera que la importancia de la modificación lo hace necesario.

— Asimismo el pintado de fachadas y sus elementos deberá hacerse de forma coordinada en el conjunto del edificio. No se dará cédula de habitabilidad a ningún edificio que no esté pintado o tenga acabado el recubrimiento de fachada.

Tratamiento de cubiertas

— Las cubiertas deberán tener un tratamiento específico, siendo especialmente importante el diseño de las mismas cuando en una misma parcela existan cuerpos de edificación con distintas alturas.

Tratamiento de las fachadas de plantas bajas

— Los proyectos de edificación deberán incluir en sus definiciones el tratamiento de la fachada de la planta baja.

— Para la modificación de los elementos permanentes de la fachada de la planta baja se exigirá la presentación de un proyecto de reforma de fachada que resuelva la misma de forma unitaria y coherente en el conjunto del edificio.

Tendederos exteriores y aparatos de aire acondicionado

— Los tendederos y aparatos de aire acondicionado exteriores se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa y la maquinaria desde el exterior y cuya configuración se integrará en el conjunto del tratamiento de la fachada del edificio. Será obligatoria la reserva de un espacio para la colocación exterior de aparatos de aire acondicionado, con tratamiento estético conveniente para ocultarlos de la vista.

Vallados

— Se realizarán con tratamiento estético uniforme en la manzana, de modo que sea macizo hasta una altura máxima de 1,50 metros y de celosía, vegetal o de cualquier material no macizo hasta un máximo de 2 metros de altura.

Elementos no permanentes en fachadas

— Los rótulos, marquesinas, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, deberán situarse a una altura superior a 2,50 m y no deberán exceder del vuelo máximo de 0,50 m. Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada y sólo se podrán colocar en planta baja.

Artículo 16. Condiciones de dominio.

Servidumbres de uso público

— Las zonas de uso peatonal indicadas en los planos quedan sometidas a las servidumbres de estancia y circulación peatonal de carácter público, las cuales se ejercerán en las áreas señaladas sin ninguna restricción, no permitiéndose en ellas privatizaciones de ningún tipo.

Mantenimiento

— El mantenimiento de todos los terrenos de uso público corresponderá al Ayuntamiento.

Cimentaciones en edificaciones colindantes

— En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas. A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva.

2. Normas particulares de cada zona.

Para cada una de las zonas establecidas en este plan parcial se han confeccionado las normas urbanísticas que figuran a continuación.

Artículo 17. Ordenanza residencial vivienda aislada.

UFA

1. Ambito.

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafadas con la identificación UFA en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante:

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

- Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles:

- Industrial: en todas sus categorías.
- Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.
- Residencial: en su modalidad múltiple.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.

- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.

No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los límites que definen las zonas de uso privativo vinculadas a cada vivienda una edificación auxiliar de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no

superará el 25 por ciento de su longitud total ni rebasará el 20 por ciento del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.
- e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafiado en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

- Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

- a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

- b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, en las condiciones que establezca el plan.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano.

- Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

- Estudios de detalle: cuando en un conjunto de viviendas unifamiliares sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública será obligatoria la formulación de un estudio de detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. El ancho mínimo de estos viales privados será de 6 m. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 300 m².

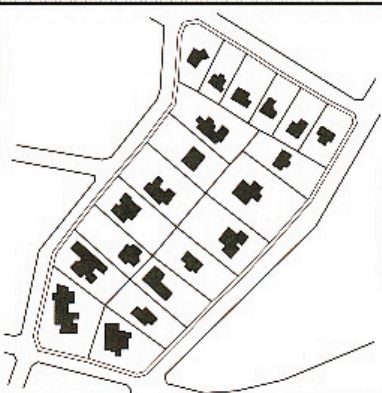
6. FICHA DE ZONA: UFA

ZONA DE OCUPACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: UFA
MUNICIPIO: La Pobla de Vallbona		PLAN: P.P. SECTOR I -11 "LES MALLAETES"
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	COMERCIAL: vinculado a la vivienda.	Resto de usos
	DOTACIONAL	
	RESIDENCIAL: pareado	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	400 m ²	Distancia límite al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia límite a otros lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	12 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,6 m ² /m ²	Número máximo de plantas	2 p
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima cornisa	7 m
		Altura máxima total	10,50 m
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	Si

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: Se aplicará el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.
En las parcelas podrán construirse 2 (dos) viviendas pareadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 400 m ² . En este supuesto no regirán las distancias mínimas de separación a linde lateral para el linde común de ambas parcelas, pero se mantendrán el resto de requisitos para los demás lindes y las restantes determinaciones de esta zona

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Artículo 18. Ordenanza residencial vivienda pareada.

UHP

1. Ambito.

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación UFP en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas pareadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial. Se podrán construir dos viviendas adosadas con proyecto unitario.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante:

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles:

- Comercial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles:

- Industrial: en todas sus categorías.
- Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.
- Residencial: en su modalidad múltiple, salvo edificaciones pareadas.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.

No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los límites que definen las zonas de uso privativo vinculadas a cada vivienda una edificación auxiliar de una sola planta con destino

a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no superará el 25 por ciento de su longitud total, ni rebasará el 20 por ciento del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafiado en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.
- Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

- a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso, el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, en las condiciones que establezca el plan.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; en suelo urbano.

- Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

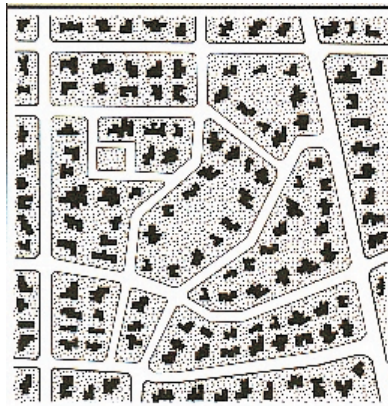
- Estudios de detalle: cuando en un conjunto de viviendas sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública será obligatoria la formulación de un estudio de detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 250 m².

6. FICHA DE ZONA: UFP

ZONA DE OCUPACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS PAREADAS		CÓDIGO: UFP
MUNICIPIO: La Pobla de Vallbona		PLAN: P.P. SECTOR I -11 "LES MALLAETES"
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: pareado	COMERCIAL: vinculado a la vivienda.	Resto de usos
	DOTACIONAL	
	RESIDENCIAL: aislado	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	600 m ²	Distancia límite al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia límite a otros lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	12 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,6 m ² t/m ²	Número máximo de plantas	2 p
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima cornisa	7 m
		Altura máxima total	10,50 m
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	Si
OTRAS CONDICIONES			
Dotación de aparcamientos: Se aplicará el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.			
En las parcelas podrán construirse 2 (dos) viviendas pareadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 300 m ² . SE podrá construir una vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente siempre que esta tenga al menos 400 m ² netos de superficie.			

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Artículo 19. Ordenanza residencial mixto.

UFM

1. Ambito.

La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con la identificación UFM en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas unifamiliares de uso mixto se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante:

- Residencial: en su modalidad unitario.
- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

b) Usos compatibles:

- Residencial: en su modalidad múltiple.
- Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles:

- Industrial: en todas sus categorías.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que, aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan, que no se encuentren en situación de fuera de ordenación.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.
- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.

No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los límites que definen las zonas de uso privativo vinculadas a cada vivienda una edificación auxiliar de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de

parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no superará el 25 por ciento de su longitud total ni rebasará el 20 por ciento del perímetro total de cada uno de los lindes laterales, pudiendo quedar adosada al o a los lindes laterales.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.
- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona o, en su caso, el que viene grafiado en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.
- Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

Por encima de la altura de cornisa máxima:

- a) Se admiten cubiertas inclinadas. La cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

- Semisótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Sótanos: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona.

- Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, en las condiciones que establezca el plan.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en Suelo Urbano.

- Equipamientos: salvo que el plan disponga otra cosa o que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

- Estudios de detalle: cuando en un conjunto de viviendas sea preciso establecer viales privados para dar acceso a parcelas sin frente a vía pública será obligatoria la formulación de un estudio de detalle que incluirá, además de estos viales, la parcelación prevista. La superficie mínima de parcela vinculada a cada vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a 250 m².

6. FICHA DE ZONA: UFM

ZONA DE OCUPACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL MIXTO		CÓDIGO: UFM
MUNICIPIO: La Pobla de Vallbona		PLAN: P.P. SECTOR I -11 "LES MALLAETES"
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: pareado	COMERCIAL: vinculado a la vivienda.	Resto de usos
DOTACIONAL: privado	RESIDENCIAL: aislado	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	600 m ²	Distancia límite al linde frontal	5 m
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia límite a otros lindes	3 m
Círculo inscrito mínimo	12 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,6 m ² /m ²	Número máximo de plantas	2 p
Coefficiente de ocupación	40%	Altura máxima cornisa	7 m
		Altura máxima total	10,50 m
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	Si

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Se aplicará el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

En las parcelas podrán construirse 2 (dos) viviendas pareadas con proyecto unitario, siempre que la parcela vinculada a cada vivienda supere los 300 m². Se podrá construir una vivienda unifamiliar aislada en parcela independiente siempre que esta tenga al menos 400 m² netos de superficie.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Artículo 20. Ordenanza uso terciario.

TER

1. Ambito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en las superficies de terreno que en los planos se recogen con las siglas TER.

2. Condiciones de uso.

a) Uso característico:

T: Terciario. Permitidos los tipos:

Comercial (Tco)

Recreativo (Tre)

b) Usos compatibles:

Hotelero (Tho)

Oficinas (Tof)

Almacén (Alm.).

Dotacional (D)

Aparcamientos (Par)

c) Usos prohibidos:

Residencial. Prohibido en todos sus tipos, excepto para el personal de vigilancia y/o mantenimiento de las empresas o instalaciones.

— Los no señalados en los apartados anteriores.

3. Condiciones de edificación.

Tipología de la edificación:

— Edificación aislada.

Altura máxima y mínima de los edificios:

Altura máxima: 10,50 metros (2 plantas).

Sótanos y semisótanos:

Se permiten.

Parcela mínima:

La parcela mínima será de 1.000 m².

Fachada mínima:

La fachada mínima será de 25 metros.

Separación a fachada:

La separación mínima a fachada de vial de tráfico rodado será de 0 metros.

Separación a lindes vecinos:

No se establece.

Edificabilidad máxima:

Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,85 m²c/m², aplicable a la superficie neta de cada parcela.

Ocupación máxima de parcela:

No se establece.

Basuras:

Se cumplirá con lo dispuesto en la Norma NTE-ISB-1973.

4. Otras condiciones.

• Estudios de detalle: es posible desarrollar cada manzana denominada TER mediante estudios de detalle.

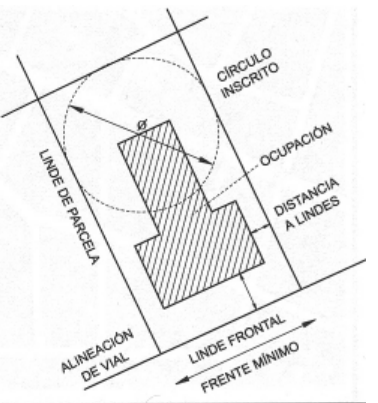
5. FICHA DE ZONA: TER

ZONA DE OCUPACIÓN URBANÍSTICA: TERCIARIA		CÓDIGO: TER
MUNICIPIO: La Pobla de Vallbona		PLAN: P.P. SECTOR I -11 "LES MALLAETES"
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO: Tre, Tco.	HOTELERO: Tho OFICINAS: ToF	RESIDENCIAL: salvo vivienda del vigilante
	ALMACENES: Alm	Resto de usos
	DOTACIONAL: D	
	APARCAMIENTOS: Par	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	1.000 m ²	Distancia límite a vial rodado	0 m
Frente mínimo de parcela	25 m		
Círculo inscrito mínimo	25 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,85 m ² t/m ²	Número máximo de plantas	2 p
		Altura máxima cornisa	7,00 m
		Altura máxima total	10,50 m
		Entreplantas y bajocubiertas	Si
		Sótanos y semisótanos	Si

OTRAS CONDICIONES

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Artículo 21. Zonas dotacionales.

DOT

1. Ambito.

La zona dotacional está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas DOT en el plano de zonificación, con independencia de su carácter público o privado.

2. Usos.

1. El uso en esta zona es el dotacional, vinculado a los siguientes usos:

ED Educativo-cultural.

RD Deportivo-recreativo.

TD Asistencial.

ID Infraestructura-servicios urbanos.

3. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 800 metros (salvo las destinadas a centros de transformación).

b) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 20 metros de diámetro tangente con la alineación exterior.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 60 por ciento de su superficie neta. Esta determinación no es aplicable a las parcelas destinadas a los centros de transformación.

Condiciones de volumen y forma de los edificios

a) La edificabilidad de las parcelas quedará fijada según la normativa vigente que afecte al organismo que construya la dotación, que cumpla lo fijado en las ordenanzas del Plan General de La Poble de Vallbona.

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja).

b) Se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

c) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

d) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

e) Se permite la construcción de entreplantas.

f) La edificación deberá retirarse un mínimo de 3 metros de los lindes laterales, debiendo retirarse un mínimo de 5 m de la alineación exterior. Esta determinación no es aplicable a las parcelas destinadas a los centros de transformación.

h) Para el resto de condiciones se seguirán las determinaciones indicadas en las ordenanzas de las plan general.

5. Otras condiciones.

• Estudios de detalle: es posible desarrollar cada manzana denominada DOT mediante estudios de detalle.

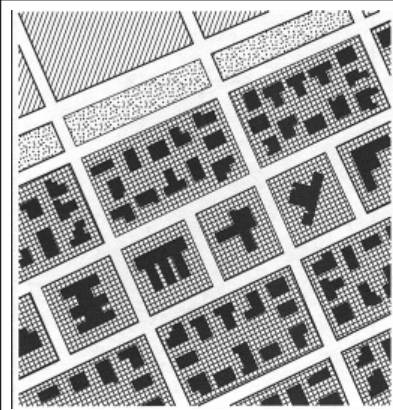
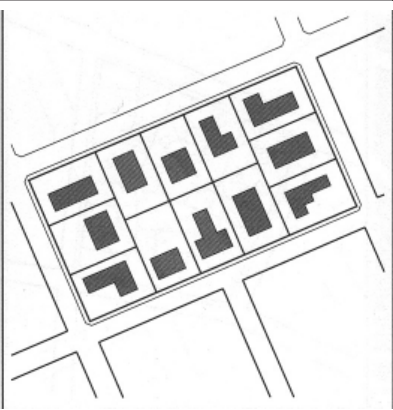
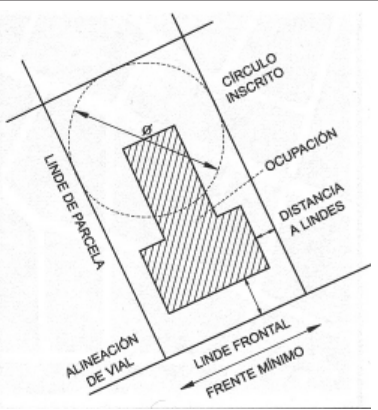
6. FICHA DE ZONA: DOT

ZONA DE OCUPACIÓN URBANÍSTICA: DOTACIONAL		CÓDIGO: DOT
MUNICIPIO: La Pobla de Vallbona		PLAN: P.P. SECTOR I -11 "LES MALLAETES"
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL DOTACIONAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Dotacional: ED, RD, TD, ID.	APARCAMIENTOS: Par	RESIDENCIAL: salvo vivienda del vigilante
		Resto de usos

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Parcela mínima	800 m ²	Distancia límite a vial rodado	5 m
Círculo inscrito mínimo	20 m	Distancia límite a vial peatonal	3 m
		Distancia a otros lindes	3 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	0,6 m ² t/m ²	Número máximo de plantas	2 p
		Altura máxima cornisa	7,00 m
		Altura máxima total	10,50 m
		Sótanos y semisótanos	Si

OTRAS CONDICIONES
.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Artículo 22. Espacios libres.

ZV

Ambito

La zona está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con las siglas ZV en el plano de zonificación.

Usos

El uso en esta zona es el dotacional de espacios libres. Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

Condiciones

En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.), con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² o fracción superior a 500 m².

Artículo 23. Ordenanza resto de zonas.

Para el resto de zonas se aplicará la normativa particular indicada en el Plan General de La Pobla de Vallbona.

Título IV. Normas sobre parcelaciones.

Artículo 24. Proyectos de reparcelación.

La distribución justa de los beneficios y de las cargas de la ordenación será exigible y se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, en la forma establecida en la normativa urbanística aplicable.

Artículo 25. Indivisibilidad de la parcela.

Serán indivisibles:

— Las parcelas determinadas como mínimas en las normas particulares de cada zona.

— Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios a fin de agruparlos en una nueva parcela superior o igual a la mínima.

— Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre el mínimo pueda segregarse con el fin del apartado anterior.

— Las parcelas que contuvieran edificaciones cuyo volumen o superficie fueran igual o superior al correspondiente a toda la superficie de la parcela sobre la que se asientan.

Título V. Régimen relativo a estudios de detalle.

Artículo 26. Estudios de detalle.

Se permite el desarrollo de estudios de detalle en todo el ámbito del plan siempre que contemplen manzanas completas y con las condiciones fijadas en el apartado 2.6 de la memoria.

Sólo se permitirán estudios de detalle cuyo objeto sea la redistribución de la edificabilidad asignada por el plan dentro de cada manzana, sin aumentarla en ningún caso, así como la ordenación de los volúmenes.

No se permite trasladar aprovechamientos de unas manzanas a otras.

Mediante los estudios de detalle podrán transvasarse viviendas entre dos o más parcelas de una misma manzana.

Por el equipo técnico. Arquitecto, Manuel Dauffi. Arquitecto, Jesús Delgado