

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

VERSIÓ FINAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR R-18

LA POBLA DE VALLBONA [VALÈNCIA]

DOCUMENTACIÓ DE CARÀCTER NORMATIU

ÍNDEX

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS	5
ART. 1.- OBJECTE DEL PLA PARCIAL	5
ART. 2.- ÀMBIT D'APLICACIÓ	5
ART. 3.- CONTINGUT DEL PLA PARCIAL.....	5
CAPÍTOL II.- VIGÈNCIA, REVISIÓ I MODIFICACIÓ	6
ART. 4.- VIGÈNCIA	6
ART. 5.- REVISIÓ I MODIFICACIÓ	6
ART. 6.- PRECISIÓ DE LÍMITS I PARÀMETRES.....	7
ART. 7.- PUBLICITAT	7
ART. 8.- OBLIGATORIETAT	7
ART. 9.- EDIFICIS I INSTAL·LACIONS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ	7
CAPÍTOL III.- INTERPRETACIÓ I DESENVOLUPAMENT	8
ART. 10.- INTERPRETACIÓ	8
ART. 11.- RELACIÓ AMB LA NORMATIVA DE NIVELL SUPERIOR	8
ART. 12.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES	8
CAPÍTOL IV.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	9
ART. 13.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	9
ART. 14.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	9
ART. 15.- FACULTATS DEL DRET DE PROPIETAT	9
ART. 16.- ÀREA DE REPARTIMENT I APROFITAMENT TIPUS.....	9
ART. 17.- UNITATS D'EXECUCIÓ.....	10
ART. 18.- REPERCELACIÓ DELS TERRENYS	10
CAPÍTOL V.- ORDENANCES DE CARÀCTER GENERAL	11
ART. 19.- DEFINICIONS.....	11
ART. 20.- QUALITAT AMBIENTAL	11
ART. 21.- APARCAMENTS: PREVISIÓ I CONDICIONS DE DISSENY	11
ART. 22.- CONDICIONS D'ESTÈTICA I ACABATS DELS EDIFICIS	11
ART. 23.- CONDICIONS ACÚSTIQUES	12
ART. 24.- CONDICIONS DE LES ACTIVITATS.....	12
ART. 25.- CONDUCCIONS EN ESPAIS PÚBLICS.....	12
ART. 26.- CONSTRUCCIONS SOBRE COBERTA.....	13
ART. 27.- EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS I RESIDUALS	13
ART. 28.- INSTAL·LACIONS EN FAÇANA	13
ART. 29.- PARETS MITGERES O TESTERES	13
ART. 30.- PUBLICITAT EXTERIOR.....	14
ART. 31.- TRACTAMENT DE RESIDUS	14
ART. 32.- CLOSOS	14
CAPÍTOL VI.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, USOS ESPECÍFICS I TIPOLOGIA	16

ART. 33.- DEFINICIONS ESPECÍFIQUES DEL PLAN PARCIAL.....	16
CLAU R.1/R-18.....	16
ART. 34.- IDENTIFICACIÓ	16
ART. 35.- USOS DETALLATS.....	16
ART. 36.- LIMITACIONS A L'EXERCICI D'USOS DETALLATS. D'EXCLUSIÓ D'ACTIVITATS QUALIFICADES	17
ART. 37.- PARÀMETRES URBANÍSTICS	17
ART. 38.- PARÀMETRES RELATIUS A LA POSICIÓ	17
ART. 39.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT	17
ART. 40.- PARÀMETRES RELATIUS AL VOLUM I LA FORMA.....	18
CLAU EDA/R-18.....	21
ART. 41.- IDENTIFICACIÓ	21
ART. 42.- USOS DETALLATS.....	21
ART. 43.- LIMITACIONS A L'EXERCICI D'USOS DETALLATS. D'EXCLUSIÓ D'ACTIVITATS QUALIFICADES	22
ART. 44.- PARÀMETRES URBANÍSTICS	22
ART. 45.- PARÀMETRES RELATIUS A LA POSICIÓ	22
ART. 46.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT	22
ART. 47.- PARÀMETRES RELATIUS AL VOLUM I LA FORMA.....	23
CLAU TER/R-18	25
ART. 48.- IDENTIFICACIÓ	25
ART. 49.- USOS DETALLATS.....	25
ART. 50.- LIMITACIONS A L'EXERCICI D'USOS DETALLATS. D'EXCLUSIÓ D'ACTIVITATS QUALIFICADES	25
ART. 51.- PARÀMETRES URBANÍSTICS	25
ART. 52.- PARÀMETRES RELATIUS A LA POSICIÓ	25
ART. 53.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT	26
ART. 54.- PARÀMETRES RELATIUS AL VOLUM I LA FORMA.....	26
CAPÍTOL VII.- CONDICIONS I USOS DELS TERRENYS DOTACIONALS	28
ZONES VERDES	28
ART. 48.- IDENTIFICACIÓ	28
ART. 49.- USOS DETALLATS.....	28
ART. 50.- CONDICIONS FUNCIONALS I DIMENSIONALS.....	28
ART. 51.- CARÀCTER DEMANIAL O PATRIMONIAL DEL SUBSOL	28
ART. 52.- INFRAESTRUCTURA VERDA.....	29
EQUIPAMENTS	30
ART. 53.- IDENTIFICACIÓ	30
ART. 54.- USOS DETALLATS.....	30
ART. 55.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT	30
ART. 56.- CONDICIONS FUNCIONALS I DIMENSIONALS.....	30
ART. 57.- CARÀCTER DEMANIAL O PATRIMONIAL DEL SUBSOL	30
ART. 58.- XARXA VIÀRIA	31
ART. 59.- IDENTIFICACIÓ	31
ART. 60.- USOS DETALLATS.....	31
ART. 61.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT	31
ART. 62.- CONDICIONS FUNCIONALS I DIMENSIONALS.....	31

ART. 63.- CARÀCTER DEMANIAL O PATRIMONIAL DEL SUBSOL	32
ART. 64.- CONDICIONS D'URBANITZACIÓ	32
CAPÍTOL VIII.- RÈGIM DELS ESTUDIS DE DETALL	33
ART. 65.- ESTUDIS DE DETALL	33

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

ART. 1.- OBJECTE DEL PLA PARCIAL

El Pla Parcial del qual forma part les presents Normes Urbanístiques té per objectiu definir l'ordenació detallada dels sector R-18 establert al Pla General de La Pobla de Vallbona, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València el 2 de juliol de l'any 2004, d'acord amb allò establert en l'apartat 1 de l'article 40 del Decret Legislatiu 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (d'ara endavant, TRLOTUP).

ART. 2.- ÀMBIT D'APLICACIÓ

Les disposicions del Pla Parcial s'aplicaran en l'àmbit del Sòl Urbanitzable Residencial R-18 definit als plànols d'ordenació que acompanyen el present document.

ART. 3.- CONTINGUT DEL PLA PARCIAL

Les Normes Urbanístiques tenen caràcter normatiu. Diferencien el tractament aplicable als diferents tipus i categories de sòl.

El contingut normatiu del Pla Parcial s'estableix als següents documents:

- 1.- Les Normes Urbanístiques, que inclouen la fitxa de planejament i de gestió.
- 2.- Plànols d'Ordenació Detallada.
- 3.- Mesures correctores i protectores i Programa de vigilància ambiental del Document d'Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica.
- 4.- Normes d'Integració Paisatgística de l'Estudi d'Integració Paisatgística.

La resta de documents que integren el present Pla Parcial (memòria informativa, memòria justificativa, plànols d'informació, memòria de sostenibilitat econòmica, estudi de viabilitat econòmica i estudi d'integració paisatgística -en la seua part no normativa-) tenen caràcter informatiu.

2. El contingut les Normes Urbanístiques propi de l'ordenació detallada, és el següent:

- A. Usos específics i tipologies edificatòries.
- B. Edificabilitat neta, ordenació de volums, altura i nombre de plantes construïbles sota o sobre rasant i altres determinacions pròpies de l'edificació.
- C. Parcel·lació dels terrenys o règim per a parcel·lar-los.
- D. Elements i reserves de sòl pròpies de la xarxa secundària de dotacions.
- E. Consideració del caràcter demanial o patrimonial del subsol dels sòls dotacionals
- F. Altres determinacions pròpies del règim específic de l'àmbit.

CAPÍTOL II.- VIGÈNCIA, REVISIÓ I MODIFICACIÓ

ART. 4.- VIGÈNCIA

D'acord amb allò establert en l'art. 57.7 de la LOTUP, l'entrada en vigor del Pla Parcial i les seues determinacions estarà condicionada a la publicació en el butlletí oficial de la província de València de l'acord d'aprovació definitiva de l'esmentat instrument de planejament i la documentació de caràcter normatiu.

La vigència del Pla Parcial serà indefinida fins a la seua revisió o fins a l'entrada en vigor de planejament de nivell superior que afecte al seu àmbit d'aplicació.

ART. 5.- REVISIÓ I MODIFICACIÓ

L'alteració del contingut del present Pla Parcial podrà dur-se a terme mitjançant la revisió del mateix en el seu conjunt o mitjançant la modificació d'alguns dels elements que el constitueixen. La revisió o modificació pot escometre's si concorre algun dels següents supòsits:

- 1.- L'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter econòmic o funcional, que incidisquen substancialment sobre l'ordenació.
- 2.- Circumstàncies alienes al municipi com, per exemple, l'execució d'alguna infraestructura rellevant no prevista inicialment, localització d'algun equipament que done servei a nivell supramunicipal, etc.
- 3.- Qualsevol altra circumstància que supose la pèrdua de vigència dels criteris bàsics o l'alteració important de les hipòtesis de partida.
- 4.- La modificació o alteració d'alguna de les determinacions del Pla que comporte canvis aïllats o intervencions puntuals, com per exemple, la regulació d'algun paràmetre urbanístic.
- 5.- Variació d'algun article de les Normes Urbanístiques per a adaptar-lo a noves disposicions de nivell superior o per a aclarir el seu contingut o facilitar la seua interpretació.
- 6.- Rectificació d'alineacions en algun cas concret per a simplificar el replanteig o facilitar el traçat de vials.
- 7.- Qualsevol altre motiu que puga donar lloc a alteracions de tipus puntual que no siguen rellevants ni alteren el plantejament general.

No suposarà una modificació del Pla Parcial:

- 1.- La precisió de límits efectuada conformement al que s'estableix en aquestes Normes Urbanístiques i amb la normativa urbanística del Pla General.
- 2.- La complementació, adaptació o desenvolupament de determinacions realitzada mitjançant estudi de detall, formulat en desenvolupament del Pla parcial i sense abast modificatiu.
- 3.- La substitució dels usos dotacionals públics previstos pel Pla Parcial per uns altres igualment dotacionals públics destinat a la mateixa o distinta administració, sempre i quan aquest canvi estiga motivat i hi haja acord exprés entre les administracions interessades, en cas de que el canvi afecte a distintes administracions.

- 4.- La subdivisió de les Unitats d'Execució inicialment definides en el Pla Parcial sempre i quan aquesta es faça dintre d'un procediment de programació i es justifique la viabilitat de l'actuació en el seu conjunt i de la Unitat objecte de programació.

ART. 6.- PRECISIÓ DE LÍMITS I PARÀMETRES

La delimitació d'Unitats d'Execució, zones o dotacions, podran precisar-se en els seus respectius casos d'utilització, quan es tracte d'ajustos deguts a les alineacions o línies d'edificació actuals, les característiques topogràfiques del terreny, la major precisió de la cartografia de què es dispose, la presència de restes arqueològiques, arbrat, vegetació o altres elements naturals o artificials d'interès que justifiquen l'ajust.

La referida precisió dels límits haurà de complir les següents condicions:

- Es mantindrà sensiblement la forma de les determinacions gràfiques.
- No disminuirà els nivells de servei i qualitat de la xarxa viària, tant la reservada al trànsit de vianant com la reservada a la circulació de vehicles.
- No disminuirà la superfície de domini públic destinada a dotacions.

S'admet una tolerància del cinc per cent (5%) o percentatge que establisca el Pla General, per sobre o per sota, en la precisió dels paràmetres que defineixen les condicions de l'edificació de zones o dotacions.

Per tant, no es considerarà modificació del Pla Parcial les adaptacions que es realitzen a conseqüència dels aspectes abans esmentats.

ART. 7.- PUBLICITAT

El Pla Parcial, així com tots els documents que l'acompanyen seran públics i qualsevol persona podrà consultar-los en tot moment, informar-se i obtenir còpia dels mateixos.

ART. 8.- OBLIGATORIETAT

Els particulars i l'Administració quedaran obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present Pla Parcial de manera que qualsevol actuació sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a elles.

ART. 9.- EDIFICIS I INSTAL·LACIONS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ

Es considera que es troba en situació de fora d'ordenació el edificiis o instal·lacions existents amb anterioritat a l'aprovació del Pla Parcial que resulten disconformes amb allò establert en l'article 206 del TRLOTUP i amb allò que disposa al respecte el Pla General. El règim urbanístic aplicable serà l'establert en ambdós documents.

CAPÍTOL III.- INTERPRETACIÓ I DESENVOLUPAMENT

ART. 10.- INTERPRETACIÓ

Les presents Normes Urbanístiques s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb els objectius del Pla Parcial, prevalent, en cas de dubte, la interpretació més restrictiva de l'aprofitament privat del sòl o més favorable per a l'obtenció de dotacions i espais públics.

En cas d'interpretació contradictòria d'alguna de les determinacions d'aquest Pla Parcial, prevaldrà la documentació escrita respecte a la gràfica i si, tot i així, es manté la interpretació contradictòria prevaldrà la interpretació municipal.

ART. 11.- RELACIÓ AMB LA NORMATIVA DE NIVELL SUPERIOR

A falta de norma directament aplicable, regiran, en primer lloc, els principis continguts en el Pla Parcial, i subsidiàriament els preceptes establerts en el Pla General del municipi i en la legislació urbanística i altres normes vigents en el moment de l'entrada en vigor d'aquest instrument de planificació o, en el seu cas, aquelles posteriors que les modifiquen o substituïsquen.

Les prescripcions i determinacions objecte del present Pla Parcial es vinculen amb la legislació i reglamentació vigent, les prescripcions de la qual s'entenen prioritàries, complementàries i subsidiàries en tot allò no regulat al Pla Parcial:

- 1.- DECRET LEGISLATIU 1/2021, de 18 de juny, del Consell d'aprovació del text refós de la Llei d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge.
- 2.- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.
- 3.- Reglament de Zones d'Ordenació Urbanística de la Comunitat Valenciana (Ordre de 26.4.1999 del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.
- 4.- Pla General de La Pobla de Vallbona.

ART. 12.- DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES

En desenvolupament del que s'estableix en les presents Normes Urbanístiques, l'ajuntament podrà aprovar Ordenances municipals de policia de l'edificació o de regulació d'activitats, modificant les existent o creant-ne d'altres específiques, a través del procediment previst a aquest efecte en la legislació del règim local.

CAPÍTOL IV.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ART. 13.- CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb les determinacions del Pla General vigent, el sòl inclòs al sector R-18 està classificat com a urbanitzable.

ART. 14.- QUALIFICACIÓ DEL SÒL

- 1.- La qualificació detallada referida a cada predi expressa el destí públic o privat del sòl, així com les seues condicions concretes d'ús i edificació. Tot l'àmbit del Pla Parcial queda englobat en una zona d'ordenació urbanística d'ús residencial, sense perjudici de la divisió en subzones que s'indica en els apartats següents:
- 2.- El Pla Parcial estableix les següents subzones:
 - a. Subzona residencial Clau-r.1/R-18: Residencial múltiple en illa tancada (RMC).
 - b. Subzona residencial Clau EDA/R-18: Residencial múltiple en bloc exempt (RmBE)
 - c. Subzona terciària Clau TER/R-18: Terciari bloc aïllat (TBA)
- 3.- Pel que fa als terrenys d'ús i destinació dotacional pública el Pla Parcial estableix una regulació pròpia. Concretament, el Pla Parcial defineix les següents subzones, totes elles integrants de la xarxa secundària de dotacions:
 - a. SVJ: Jardí
 - b. SVA: Àrea de joc
 - c. SQE: Equipament educatiu-cultural
 - d. SCVT: xarxa viària trànsit
 - e. SCVP: xarxa viària de prioritat per a vianants

ART. 15.- FACULTATS DEL DRET DE PROPIETAT

- 1.- Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sempre dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts en les Lleis o, en virtut d'elles, pel planejament d'acord amb la classificació i qualificació urbanística dels predis.
- 2.- L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions establerta en el planejament no conferirà dret als propietaris a exigir indemnització, excepte en els casos expressament previstos a tal efecte en la legislació.

ART. 16.- ÀREA DE REPARTIMENT I APROFITAMENT TIPUS

- 1.- Tot el sòl inclòs al sector de sòl urbanitzable R-18 i els seus elements adscrits formen part d'una mateixa àrea de repartiment, concretament de l'àrea de repartiment AR-1 que integren els sectors R-13, R-18 i R-24.
- 2.- L'aprofitament urbanístic del sector és l'establert al Pla General vigent: 0,58 m²th/m²s
- 3.- L'aprofitament tipus aplicable al sector R-18 s'ha ajustat d'acord amb els criteris justificats en la documentació de caràcter no normatiu, establint-se en 0,5928 m²th/m²s.

ART. 17.- UNITATS D'EXECUCIÓ

El Pla Parcial delimita una dues Unitats per a tot el seu àmbit, les característiques de les qual es defineixen en la corresponent fitxa de planejament i gestió.

En el desenvolupament del Pla Parcial es podrà delimitar noves Unitats d'Execució que siguin susceptibles d'Actuació Integrada tècnicament autònoma, sempre que es complisquen les condicions de redelimitació establertes a tal efecte en TRLOTUP.

ART. 18.- REPERCELACIÓ DELS TERRENYS

- 1.- La reparcel·lació és la nova divisió de finques ajustada al planejament per a adjudicar-les entre els afectats segons el seu dret,
- 2.- La reparcel·lació té per objecte:
 - a. Regularitzar urbanísticament la configuració i els límits de les finques.
 - b. Materialitzar la distribució de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació urbanística.
 - c. Retribuir a l'urbanitzador per la seua labor, ja siga adjudicant-li parcel·les edificables o afectant aquestes a sufragar les càrregues d'urbanització.
 - d. Adjudicar a l'administració els terrenys urbanitzats, tant dotacionals com edificables, que legalment li corresponguen, en ple domini i lliures de càrregues.
 - e. Subrogar les finques originàries per parcel·les edificables i finques de resultat.
 - f. Compensar en metàl·lic als propietaris que no reben adjudicació en parcel·la.
 - g. Concretar les reserves per a habitatge de protecció pública en parcel·les determinades, conforme al pla o programa.
 - h. Concretar i assignar a cada propietari la part corresponent de les càrregues d'urbanització i establir les condicions i garanties del pagament d'aquestes.
- 3.- En desenvolupament del present Pla Parcial s'haurà de redactar els corresponents Projectes de Reparcel·lació que abastaran l'àmbit complet de cada àrea reparcelable. Aquesta àrea reparcelable podrà definir-se, d'acord amb allò establert a l'article 86 del TRLOTUP, en el propi projecte de reparcel·lació.
- 4.- Posteriorment, es podran redactar projectes de parcel·lació per a totes les zones edificables que únicament tindran com a limitació el compliment de les superfícies mínimes de parcel·la establertes en les presents normes.

CAPÍTOL V.- ORDENANCES DE CARÀCTER GENERAL

ART. 19.- DEFINICIONS

Resulta d'aplicació les definicions contingudes en les presents Normes Urbanístiques i en el Pla General de La Pobla de Vallbona. Subsidiàriament, resulta d'aplicació les definicions que figuren en el títol segon del Reglament de Zones.

Les normes expressades en el present document tenen per objecte la regulació de l'edificació sobre la base dels paràmetres propis del sistema d'ordenació triat, definint el significat dels mateixos i les relacions que hi ha entre ells.

ART. 20.- QUALITAT AMBIENTAL

Les referències realitzades en el present document a la normativa d'activitats qualificades hauran d'entendre's referides a la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, de Prevenció, Qualitat i Control Ambiental d'Activitats en la Comunitat Valenciana o norma que la substituïska. Això, sense perjudici d'altres limitacions de caràcter urbanístic (superfície màxima, accessibilitat, etc.) que s'imposen en les presents normes.

ART. 21.- APARCAMENTS: PREVISIÓ I CONDICIONS DE DISSENY

La reserva d'aparcaments en parcel·la privada derivada de l'execució de les edificacions i implantació de nous usos podrà situar-se en parcel·la diferent a la que es projecta edificar, sempre i quan l'accés a l'aparcament des de la via pública se situe a una distància menor de 100 metres de les alineacions oficials exteriors de l'illa on s'emplace l'edificació.

La reserva mínima de places privades d'aparcament és l'establerta en la memòria justificativa del Pla Parcial i, en qualsevol cas, no serà inferior a les previsions establertes en l'annex IV del TRLOTUP, és a dir, un mínim de 0,5 places d'aparcament privades per habitant en el cas d'usos residencials, i una per cada 25, 40, 50 ó 100 metres quadrats construïts d'ús terciari si es tracta d'un ús comercial o recreatiu, polivalents, hostaler o similar, o altres usos diferents, respectivament.

A més, serà preceptiu el compliment dels condicionants que, en el seu cas, impose l'ajuntament en la tramitació de la corresponent llicència d'activitat.

ART. 22.- CONDICIONS D'ESTÈTICA I ACABATS DELS EDIFICIS

Els edificis es construïran segons les determinacions del projecte redactat per tècnic competent i d'acord amb la llicència municipal concedida; en tot cas, els acabats exteriors es realitzaran amb materials propis de façana, com a mínim amb paraments arrebossats i pintats. No es permetran les edificacions inacabades exteriorment ni interiorment.

En qualsevol cas, s'estarà allò regulat en la normativa de caràcter paisatgístic d'aquest document.

ART. 23.- CONDICIONS ACÚSTIQUES

Els usos que s'introduïsquen impediran la propagació i transmissió de sorolls a l'ambient exterior o a l'interior dels locals confrontants, d'acord amb els nivells sonors que, en funció de l'ús, estableix la Llei 7/2002, de 3 de desembre de la Generalitat Valenciana, de Protecció contra la contaminació acústica o reglamentació que la substituïska.

ART. 24.- CONDICIONS DE LES ACTIVITATS

Sense perjudici de l'aplicació de la legislació sobre qualitat ambiental i altres disposicions que regeixen en la matèria, totes les activitats que es desenvolupen estaran sotmeses a les següents limitacions:

- 1.- Que el nivell sonor màxim produït pels diferents usos que s'establisquen, depenent de la zona en la qual se situen, complisca les limitacions de l'article anterior.
- 2.- Que no es produïsquen vibracions molestes. En aquest sentit els motors i maquinària que produïska vibracions se situaran com a mínim a 1 m. de les mitgeres de cada parcel·la i la seua instal·lació s'efectuarà acoblant els elements antivibracions adequats, la idoneïtat dels quals deurà plenament justificar-se en els corresponents projectes. Si la maquinària fóra compressors, bombes de pistó, instal·lacions de calefacció i refrigeració o similars, la corporació municipal vetlarà perquè s'acredite l'adopció de mesures adequades en cada cas concret per a evitar que es produïsquen molèsties.
- 3.- Que no existisquen riscos d'incendi o explosió.
- 4.- Que no es produïsquen males olors.
- 5.- Que els abocaments siguin susceptibles de depuració amb una simple instal·lació biològica, complint-se les condicions d'abocament que s'estableixen en les presents Normes Urbanístiques.
- 6.- Que els locals disposen de lavabos i condicions de salubritat oportunes.
- 7.- Que es disposen de mesures correctores precises estimades pels tècnics municipals i que prèviament a la posada en funcionament de l'activitat siguin revisades per aquests.

ART. 25.- CONDUCCIONS EN ESPAIS PÚBLICS

Les conduccions de les instal·lacions que discórreguen per espais públics hauran de complir amb allò establert en la normativa específica, així com amb les condicions que, previ informe tècnic, dispose l'ajuntament.

Pel que fa a les instal·lacions d'energia elèctrica, els nous traçats o extensió d'aquests en el sòl urbà limítrof amb el sector R-18 seran soterrats, excepte en casos de manifesta impossibilitat.

ART. 26.- CONSTRUCCIONS SOBRE COBERTA

No es permetran construccions sobre la coberta dels edificis, més enllà d'aquelles necessàries per a la ubicació d'elements tècnics d'instal·lacions, els quals tindran les dimensions estrictament necessàries per tal de garantir el seu correcte funcionament.

En el cas de cobertes inclinades, aquestes construccions hauran de quedar incloses en un volum format pel forjat de l'última planta i un pla de 45°, el qual arrancarà en la intersecció entre la cara superior de l'últim forjat i el plànol de façana.

En els casos que s'opte per coberta plana, les construccions abans esmentades no podran superar el 25% de la seua superfície de la coberta, 3,5 metres d'altura total i seran sempre elements d'ús ocasional, secundari i de servei o instal·lacions.

ART. 27.- EVACUACIÓ D'AIGÜES PLUVIALS I RESIDUALS

- 1.- Tots els edificis tindran xarxa interior que abocarà a la xarxa municipal de clavegueram i una xarxa que recollirà l'aigua pluvial i abocarà, igualment, a la xarxa municipal d'aigües pluvials. Així mateix serà requisit obligatori establir un sistema d'autogestió de les aigües pluvials en la pròpia parcel·la de tipologia EDA (edificació oberta), a través de solucions de sistema de drenatge sostenible.
- 2.- Per a l'autogestió d'aigües pluvials, les cobertes aniran proveïdes d'aquells elements que permeten recollir-les i conduir-les a la xarxa municipal i al sistema de drenatge sostenible dissenyat, el funcionament i les característiques del qual hauran d'especificar-se amb detall en el projecte constructiu.
- 3.- En les noves construccions queda prohibit les baixants vistes en façana al llarg del tram que discorre per l'alçada de la planta baixa. En aquest tram les baixants hauran de quedar encastades o ocultes.

ART. 28.- INSTAL·LACIONS EN FAÇANA

- 1.- Cap instal·lació de telecomunicació podrà situar-se en les façanes dels edificis.
- 2.- Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, extractors, etc., podrà quedar vista en la façana, ni perjudicar la seua estètica.
En cas de disposar-les en façana s'hauran d'integrar, si pertoca, amb la fusteria existent o en el conjunt de la façana, no alterant la seua composició. En qualsevol cas, no es sobrepassarà les volades permeses.
- 3.- Aquests elements no podran tindre eixida d'aire a façana a una altura inferior a 3 metres sobre la rasant de la vorera.
- 4.- Els equips d'extracció d'aire de cuines, banys, etc no podran tindre eixida a façana.
- 5.- No s'admetran cables d'instal·lacions vistos, grapats en façana, ni aeris entre edificacions.

ART. 29.- PARETS MITGERES O TESTERES

- 1.- Les parets mitgeres o testeres seran tractades com a façanes, la qual cosa suposa, com a mínim, que els paraments queden rematats i pintats o amb tractament equivalent.

- 2.- No s'admet que qualsevol obra, de reforma o nova planta, deixe a la vista parets mitgeres o testeres. En aquests casos, els paraments de les mitgeres que queden vistos o exempts hauran de quedar, com a mínim, arrebossats i pintats, per part del promotor de les obres que provoqe que queden al descobert.
- 3.- Les mitgeres formaran obligatòriament, un angle amb les façanes superior a 60° podent l'Ajuntament imposar la reparcel·lació quan no hi haja avinença entre els propietaris per a la seua regularització.
- 4.- En qualsevol cas, s'estarà allò regulat en la normativa de caràcter paisatgístic d'aquest document.

ART. 30.- PUBLICITAT EXTERIOR

Amb caràcter general la col·locació de publicitat exterior estarà subjecta a prèvia autorització municipal amb les següents limitacions:

- Els cartells i rètols situats de manera perpendicular a les façanes no sobreexiran més de 90 centímetres respecte a la façana. Se situaran a una altura mínima de la vorera de 2,70 metres i tindran una alçada inferior a 2 metres. Tots els anuncis i rètols comercials hauran de respectar, en la seua situació i dimensions, els elements compositius de l'edifici i de l'entorn. La publicitat de caràcter permanent es limitarà a la senyalització de les instal·lacions existents, sense permetre's un altre tipus de continguts.
- La separació mínima als límits de les parcel·les annexes serà, com a mínim, de 60 centímetres.
- En qualsevol cas, s'estarà allò regulat en la normativa de caràcter paisatgístic d'aquest document.

ART. 31.- TRACTAMENT DE RESIDUS

Es complirà amb les determinacions establertes als documents de caràcter normatiu que regulen el tractament de residus a nivell autonòmic, estatal, comunitari i municipal.

ART. 32.- CLOSOS

Closos de solars sense edificar:

- 1.- Resultarà d'aplicació la regulació establerta al Pla General i a les ordenances municipals que regulen aquesta qüestió.

Clos de solars edificats:

- 1.- En aquestes zones, els closos o tancaments de les parcel·les hauran de ser massissos fins a una altura compresa entre 0,60 m. i 1,20 m., i calats fins a l'altura màxima total de 2,20 m.
- 2.- La part massissa dels closos es realitzarà amb materials que garantisquen la seua estabilitat i conservació, quedant prohibits els blocs de formigó sense tractament.
- 3.- La part calada dels closos estarà constituïda per elements permeables a la vista i/o per elements de jardineria o arbratge.

- 4.- S'autoritza portades arquitectòniques als accessos a parcel·la sempre que no volen sobre la vorera més de 0,50 m., es troben a una alçada mínima sobre la rasant de la mateixa de 2,40 i que no tinguen una altura total superior als 3 m.
- 5.- En qualsevol cas, s'estarà allò regulat en la normativa de caràcter paisatgístic d'aquest document.

CAPÍTOL VI.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ, USOS ESPECÍFICS I TIPOLOGIA

ART. 33.- DEFINICIONS ESPECÍFIQUES DEL PLAN PARCIAL

Les definicions utilitzades en aquestes Normes Urbanístiques es corresponen amb les establertes al TRLOTUP, en el Pla General de La Pobla de Vallbona i en el Reglament de Zones de la Comunitat Valenciana.

En totes aquelles qüestions no regulades expressament en les presents Normes s'entendrà assumides les establertes, a tal efecte, en el Pla General de La Pobla de Vallbona i en les seues Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació.

CLAU R.1/R-18

ART. 34.- IDENTIFICACIÓ

La subzona residencial Clau r.1/R-18 està constituïda per les illes expressament identificades als plànols d'ordenació del Pla Parcial.

La subzona residencial Clau r.1/R-18 es configura amb una tipologia d'edificació residencial múltiple disposada en illa tancada (RMC).

Aquesta subzona es correspon amb la definida pel Pla General per a les zones d'eixample del casc urbà. La regulació continguda en el present Pla Parcial es correspon amb l'establerta al Pla General a excepció de certs paràmetres concrets que es regulen de manera detallada en les presents normes.

ART. 35.- USOS DETALLATS

- 1.- ÚS DOMINANT: Residencial múltiple.
- 2.- USOS INCOMPATIBLES: Qualsevol dels usos detallats compresos en l'ús global industrial, excepte activitat artesana i taller, qualsevol dels usos detallats compresos en l'ús global no urbà, rural i miner; espectacles i activitats taurines i activitats firals i circenses, i exhibició d'animals, grans superfícies comercials (excepte supermercats), turístic; cementeri, dipòsit de residus, subministrament de carburants, activitats i serveis vinculades funcionalment a les carreteres, i ferroviari.
- 3.- USOS COMPATIBLES: els assenyalats com a excepció en el paràgraf anterior i tota la resta no identificats expressament, sempre i quan no resulten manifestament incompatibles amb l'ús dominant residencial, amb les següents limitacions:
 - L'ÚS RESIDENCIAL I ELS SEUS COMPATIBLES: Només s'admetrà en situació 1ª els garatges i aparcaments, vinculats o no a altres activitats que es desenvolupen en situacions superiors i als locals destinats a magatzem o dipòsit al servei d'eixes activitats, inclús trasters en edificis d'habitatges.

- ÚS ACTIVITAT ARTESANA I TALLER: Només es permetran en situació 2ª i 4ª. En tallers es limita la seua superfície construïda, inclosos tots els espais que l'integren, a 250 m² i 18,75 Kw.
- ÚS SUPERMERCAT: Només es permetrà en situacions 2ª i 4ª. En situació 4ª podrà les places d'aparcament podran disposar-se en qualsevol planta, si bé aquesta o aquestes plantes computaran a efectes d'edificabilitat.
- ÚS COMERÇ MENUT I COMERÇ MITJÀ: Com a norma general es disposaran en situacions 2ª i 4ª. Només s'admetran en situació 1ª vinculats a l'ús comercial que s'implante, alhora, en situació 2ª.
- ÚS MERCAT: només es permetrà en situació 4ª.
- RESTA D'USOS COMPATIBLES: Si es disposen en situació 3ª només s'admetran en primer planta, exceptuant els despatxos professionals que podran situar-se en qualsevol planta. En qualsevol cas, en esta situació 3ª l'aforament màxim serà de 20 persones.

ART. 36.- LIMITACIONS A L'EXERCICI D'USOS DETALLATS. D'EXCLUSIÓ D'ACTIVITATS QUALIFICADES

No es permetran activitats enquadrades en l'annex I i II de la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats en la Comunitat Valenciana, o text legal que la substituïska, objecte d'autorització ambiental integrada o llicència ambiental.

ART. 37.- PARÀMETRES URBANÍSTICS

- | | |
|--|--------|
| 1. PARCEL·LA MÍNIMA: | 100 m² |
| 2. LONGITUD MÍNIMA DE FAÇANA: | 6 m |
| 3. ANGLE MITGER MÍNIM: | 60º |
| Queden excloses del compliment d'aquesta condició aquelles parcel·les que, superant els 60º, se situen annexes al sòl urbà existent. | |
| 4. CERCLE MÍNIM INSCRIT | 6 m Ø |
| 5. LA FAÇANA HA DE RECAURE A VIAL DE TITULARITAT PÚBLICA | |

ART. 38.- PARÀMETRES RELATIUS A LA POSICIÓ

El sistema d'ordenació és alineació a carrer, per tant, no es permeten reculades de l'edificació respecte a les alineacions marcades als plànols d'ordenació. Només es permetrà la reculada de la planta d'àtic que serà igual a superior a 3 metres respecte al pla que defineix la alineació a carrer.

ART. 39.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT

L'índex d'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la i, conseqüentment, la màxima edificabilitat materialitzable, serà resultat de dividir l'edificabilitat obtinguda segons s'indica als següents paràgrafs i la superfície de la parcel·la:

- Edificabilitat planta baixa: 100%

- Edificabilitat plantes de pis: 14 metres de profunditat respecte les alineacions a vial
- Edificabilitat planta d'àtic: 70% de la superfície d'una planta de pis.

En cas que el o els projectes d'urbanització que es redacten establisquen la necessitat d'ubicar centres de transformació, repartiment o equivalent, en les parcel·les identificades com a Clau r.1/R-18, no es tindrà en compte la superfície ocupada per la infraestructura elèctrica de manera que l'edificabilitat materialitzable no es veurà alterada.

Es permet l'execució de plantes de soterrani, les quals no computaran a efectes d'edificabilitat.

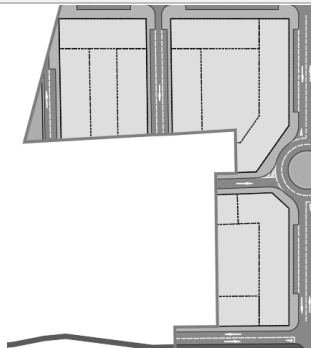
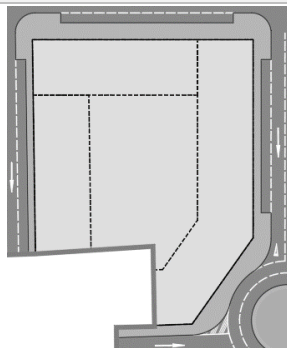
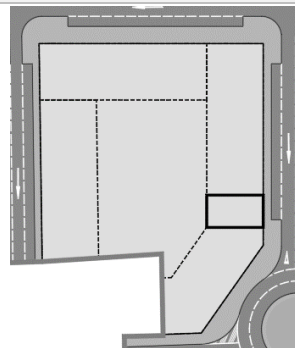
ART. 40.- PARÀMETRES RELATIUS AL VOLUM I LA FORMA

- 1.- Altura Reguladora Màxima (Altura de Cornisa Màxima): l'altura reguladora màxima de les edificacions sotmeses al sistema d'ordenació d'alineació a vial és la que indicada en la següent taula, en funció del nombre d'altures permeses:

NOMBRE DE PLANTES TOTAL	ALTURA DE CORNISA O REGULADORA MÀXIMA
1	4,60 m.
2	8 m.
3	11 m.
4	14 m.
5	17 m.
6	20 m.

- 2.- Altura Total: l'altura total s'obtindrà sumant a l'altura reguladora de l'edificació mesurada en metres, la quantitat de 3,50 m. En qualsevol cas s'estarà a allò regulat en les disposicions de caràcter general d'aquestes normes sobre cobertes.
- 3.- Nombre màxim d'altures permeses: el nombre màxim d'altures permès és l'expressament grafiat en els plànols d'ordenació.
- 4.- Nombre mínim d'altures permeses: el nombre mínim d'altures permeses és un menys de l'expressament grafiat en els plànols d'ordenació.
- 5.- Cobertes i trasters: Podran disposar-se cobertes inclinades i trasters conformement a les regles que es determinen en les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació.
- 6.- Els espais resultants entre el forjat de sostre de l'última planta i la coberta podran ser aprofitats conforme al que preveu les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació, si bé hauran de vincular-se a l'habitatge que es desenvolupe en la planta o plantes inferiors, no podent, en cap cas, allotjar un habitatge dividit horitzontalment de la resta dels previstos en l'edifici.
- 7.- Plantes en forma d'àtic: l'última de les plantes de l'edificació que es determina en els plànols d'ordenació es destinarà a àtic i es recularà respecte a l'alineació del vial una distància no inferior a 3 metres. La reculada s'estendrà a la totalitat de la façana no resultant preceptiva en les façanes que no recauen a vial públic.
- 8.- La disposició de planta d'àtic, en cap cas incrementarà el nombre total de plantes de l'edificació que es determina als plànols d'ordenació.

- 9.- Profunditat Edificable: la planta baixa serà edificable en tota la seua profunditat. La profunditat edificable de la resta de plantes de l'edificació està determinada en els plànols d'ordenació del Pla Parcial i s'estableix, com a màxim, en 14 metres.
- 10.- Cossos Volats i elements que poden sobreeixir: podran disposar-se cossos volats i elements que poden sobreeixir respecte als plànols de façana conformement a allò que es disposa les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació.
- 11.- Reculades: no estan permeses.

Sub-Zona d'Ordenació Urbanística: RESIDENCIAL MÚLTIPLE ILLA TANCADA		Codi: RMC
Sistema d'Ordenació: ALINEACIÓ A CARRER	Tipologia Edificatòria: ILLA TANCADA	Ús Global: RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
ÚS PREFERENT	USOS ALTERNATIUS	USOS PROHIBITS
Residencial Múltiple	Article 35 de les Normes Urbanístiques	Article 35 de les Normes Urbanístiques
PARÁMETRES URBANÍSTICS		
PARCEL·LA		POSICIÓ DEL'EDIFICACIÓ
PARCEL·LA MÍNIMA	100 m²	Alineació a carrer. Segons plànols d'ordenació
FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA	6 m	
CERCLE INSCRIT MÍNIM	6 Ø	
INTENSITAT	VOLUM I FORMA	
L'edificabilitat de cada parcel·la es calcularà computant al 100% d'ocupació la planta Baixa, 14 metres de profunditat les plantes de pis, y una superfície d'àtic equivalent al 70% de la superfície d'una planta de pis.	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+4+A
	ALTURA MÀXIMA REGULADORA	20 m
	ALTURA MÀXIMA TOTAL	23,5 m
	ÀTICS	Sí. Serà l'última planta del nombre màxim permès
	APROFITAMENT SOTA COBERTA	Sí
	SEMISOTERRANIS	Sí
	COSSOS VOLATS	Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació
ALTRES CONDICIONS		
DOTACIÓ D'APARCAMENTS	Segons TRLOTUP i article 21 d'aquestes normes	
ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES	Si pertoca, sobre de forjats d'elements construïts	
COBERTA	Plana o inclinada	
DESCRIPCIÓ GRÀFICA		
ZONA	ILLA/SUBILLA	PARCEL·LA
		

CLAU EDA/R-18

ART. 41.- IDENTIFICACIÓ

La subzona residencial Clau EDA/R-18 està constituïda per les illes expressament identificades als plànols d'ordenació del Pla Parcial.

La subzona residencial Clau EDA/R-18 es configura amb una tipologia d'edificació residencial múltiple disposada en bloc exempt (RmBE).

ART. 42.- USOS DETALLATS

- 1.- ÚS DOMINANT: Residencial múltiple.
- 2.- USOS INCOMPATIBLES: Residencial unifamiliar; qualsevol dels usos detallats compresos en l'ús global industrial, excepte activitat artesana i taller; qualsevol dels usos detallats compresos en l'ús global no urbà de caràcter rural i miner; espectacles i activitats taurines i activitats firals i circenses, i exhibició d'animals, grans superfícies comercials (excepte supermercats) i turístic; cementeri, dipòsit de residus, subministrament de carburants, activitats i serveis vinculades funcionalment a les carreteres, i ferroviari.
- 3.- USOS COMPATIBLES: els assenyalats com a excepció en el paràgraf anterior i tota la resta no identificats expressament sempre i quan no resulten manifestament incompatibles amb l'ús dominant residencial, amb les següents limitacions:
 - L'ÚS RESIDENCIAL I ELS SEUS COMPATIBLES: Només s'admetrà en situació 1ª els garatges i aparcaments, vinculats o no a altres activitats que es desenvolupen en situacions superiors i als locals destinats a magatzem o dipòsit al servei d'eixes activitats, inclús trasters en edificis d'habitatges.
 - ÚS ACTIVITAT ARTESANA I TALLER: Només es permetran en situació 2ª i 4ª. En tallers es limita la seua superfície construïda, inclosos tots els espais que l'integren, a 250 m² i 18,75 Kw.
 - ÚS SUPERMERCAT: Només es permetrà en situacions 2ª i 4ª. En situació 4ª podrà les places d'aparcament podran disposar-se en qualsevol planta, si bé aquesta o aquestes plantes computaran a efectes d'edificabilitat.
 - ÚS COMERÇ MENUT I COMERÇ MITJÀ: Com a norma general es disposaran en situacions 2ª i 4ª. Només s'admetran en situació 1ª vinculats a l'ús comercial que s'implante, alhora, en situació 2ª.
 - ÚS MERCAT: només es permetrà en situació 4ª.
 - RESTA D'USOS COMPATIBLES: Si es disposen en situació 3ª només s'admetran en primer planta, exceptuant els despatxos professionals que podran situar-se en qualsevol planta. En qualsevol cas, en esta situació 3ª l'aforament màxim serà de 20 persones.

ART. 43.- LIMITACIONS A L'EXERCICI D'USOS DETALLATS. D'EXCLUSIÓ D'ACTIVITATS QUALIFICADES

No es permetran activitats enquadrades en l'annex I i II de la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats en la Comunitat Valenciana, o text legal que la substituïska, objecte d'autorització ambiental integrada o llicència ambiental.

ART. 44.- PARÀMETRES URBANÍSTICS

1. PARCEL·LA MÍNIMA: 800 m²
2. LONGITUD MÍNIMA DE FAÇANA: 30 m
3. ANGLE MITGER MÍNIM: 60°
4. CERCLE MÍNIM INSCRIT 30 m Ø
5. UN DELS LÍMITS DE LA PARCEL·LA HA DE RECAURE A VIAL DE TITULARITAT PÚBLICA

ART. 45.- PARÀMETRES RELATIUS A LA POSICIÓ

El sistema d'ordenació és bloc aïllat. No s'estableix reculada preceptiva als vials de titularitat pública. Respecte als límits compartits amb altres parcel·les la reculada mínima serà de 3 metres. No resultarà preceptiva l'edificació de la totalitat de la longitud de façana de la parcel·la, podent recaure a façana els espais privats interiors.

ART. 46.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT

L'índex d'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la es la indicada en la següent taula:

ILLA	Nº PLANTES	OCUPACIÓN	I.E.N.
EDA-1.1	6 + ÀTIC	75,00%	5,03 m ² /m ²
EDA-1.2	4 + ÀTIC	75,39%	3,54 m ² /m ²
EDA-2.1	6 + ÀTIC	75,00%	5,03 m ² /m ²
EDA-2.2	4 + ÀTIC	75,39%	3,54 m ² /m ²
EDA-3.1	6 + ÀTIC	75,00%	5,03 m ² /m ²
EDA-3.2	4 + ÀTIC	75,39%	3,54 m ² /m ²
EDA-4	4 + ÀTIC	75,39%	3,54 m ² /m ²
EDA-5	4 + ÀTIC	75,39%	3,54 m ² /m ²
EDA-6	4 + ÀTIC	75,39%	3,54 m ² /m ²

En cas que el o els projectes d'urbanització que es redacten establisquen la necessitat d'ubicar centres de transformació, repartiment o equivalent, en les parcel·les identificades com a Clau EDA/R-18, no es tindrà en compte la superfície ocupada per la infraestructura elèctrica de manera que l'edificabilitat materialitzable no es veurà alterada.

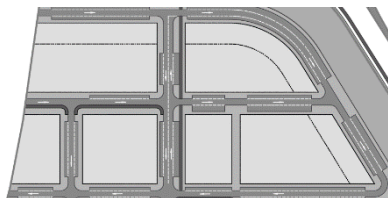
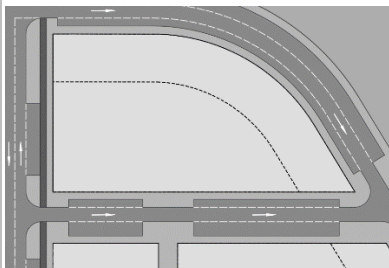
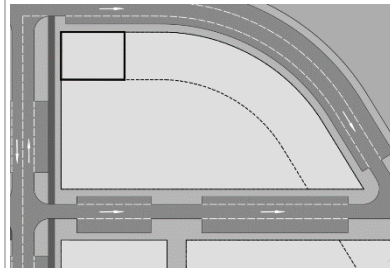
Es permet l'execució de plantes de soterrani, les quals no computaran a efectes d'edificabilitat.

ART. 47.- PARÀMETRES RELATIUS AL VOLUM I LA FORMA

- 1.- Altura Reguladora Màxima (Altura de Cornisa Màxima): l'altura reguladora màxima és la que indicada en la següent taula, en funció del nombre d'altures permeses:

NOMBRE DE PLANTES TOTAL	ALTURA DE CORNISA O REGULADORA MÀXIMA
1	4,60 m.
2	8 m.
3	11 m.
4	14 m.
5	17 m.
6	20 m.
7	23 m.

- 2.- Altura Total: l'altura total s'obtindrà sumant a l'altura reguladora de l'edificació mesurada en metres, la quantitat de 3,50 m. En qualsevol cas s'estarà a allò regulat en les disposicions de caràcter general d'aquestes normes sobre cobertes.
- 3.- Nombre màxim d'altures permeses: el nombre màxim d'altures permès és l'expressament grafiat en els plànols d'ordenació.
- 4.- Nombre mínim d'altures permeses: el nombre mínim d'altures permeses és un menys de l'expressament grafiat en els plànols d'ordenació.
- 5.- Cobertes i trasters: Podran disposar-se cobertes inclinades i trasters conformement a les regles que es determinen en les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació.
- 6.- Els espais resultants entre el forjat de sostre de l'última planta i la coberta podran ser aprofitats conforme al que preveu les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació, si bé hauran de vincular-se a l'habitatge que es desenvolupa en la planta o plantes inferiors, no podent, en cap cas, allotjar un habitatge dividit horitzontalment de la resta dels previstos en l'edifici.
- 7.- Plantes en forma d'àtic: l'última de les plantes de l'edificació que es determina en els plànols d'ordenació es destinarà a àtic i es regularà respecte a l'alineació del vial una distància no inferior a 3 metres. La reculada s'estendrà a la totalitat de la façana no resultant preceptiva en les façanes que no recauen a vial públic.
- 8.- La disposició de planta d'àtic, en cap cas incrementarà el nombre total de plantes de l'edificació que es determina als plànols d'ordenació.
- 9.- Profunditat Edificable: la profunditat màxima edificable serà de 14 metres.
- 10.- No es generarà façanes que recaiguen a un mateix vial amb longitud superior a 50 metres.
- 11.- Cossos Volats i elements que poden sobreexir: podran disposar-se cossos volats i elements que poden sobreexir respecte als plànols de façana conformement a allò que es disposa les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació.
- 12.- Reculades: no permeses en façanes que donen a vial públic. En la resta de límits s'estableix una reculada mínima de 3 metres.

Sub-Zona d'Ordenació Urbanística: RESIDENCIAL MÚLTIPLE BLOC EXEMPT		Codi: RmBE
Sistema d'Ordenació: AÏLLADA / ALINEACIÓ A CARRER	Tipologia Edificatòria: BLOC EXEMPT	Ús Global: RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
ÚS PREFERENT	USOS ALTERNATIUS	USOS PROHIBITS
Residencial Múltiple	Article 42 de les Normes Urbanístiques	Article 42 de les Normes Urbanístiques
PARÀMETRES URBANÍSTICS		
PARCEL·LA		POSICIÓ DEL'EDIFICACIÓ
PARCEL·LA MÍNIMA	800 m²	Segons plànols d'ordenació
FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA	30 m	
CERCLE INSCRIT MÍNIM	50 Ø	
INTENSITAT	VOLUM I FORMA	
Article 47	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	6+A
	ALTURA MÀXIMA REGULADORA	23 m
	ALTURA MÀXIMA TOTAL	26,5 m
	ÀTICS	Sí. Serà l'última planta del nombre màxim permès
	APROFITAMENT SOTA COBERTA	Sí
	SEMISOTERRANIS	Sí
	COSSOS VOLATS	Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació
ALTRES CONDICIONS		
DOTACIÓ D'APARCAMENTS	Segons TRLOTUP	
ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES	En parcel·la privada o, si pertoca, sobre de forjats d'elements construïts	
COBERTA	Plana o inclinada	
DESCRIPCIÓ GRÀFICA		
ZONA	ILLA/SUBILLA	PARCEL·LA
		

CLAU TER/R-18

ART. 48.- IDENTIFICACIÓ

La subzona terciària Clau TER/R-18 està constituïda per les illes expressament identificades als plànols d'ordenació del Pla Parcial.

La subzona terciària Clau TER/R-18 es configura amb una tipologia d'edificació terciària disposada en bloc aïllat (TBA).

ART. 49.- USOS DETALLATS

- 1.- ÚS DOMINANT: Terciari
- 2.- USOS INCOMPATIBLES: residencial en totes les seues variants; industrial en totes les seues variants excepte l'activitat artesanal, els tallers, els magatzems menuts i els magatzems; tots els considerats no urbans de caràcter rural o miner; hostalatge, espectacles públics, activitats recreatives, exhibició d'animals; els considerats dotacionals excepte administratiu, mercat i zones verdes.
- 3.- USOS COMPATIBLES: els assenyalats com a excepció en el paràgraf anterior i tota la resta no identificats expressament i sempre i quan no resulten manifestament incompatibles amb l'ús dominant residencial, amb les següents limitacions:

ART. 50.- LIMITACIONS A L'EXERCICI D'USOS DETALLATS. D'EXCLUSIÓ D'ACTIVITATS QUALIFICADES

No es permetran activitats enquadrades en l'annex I de la Llei 6/2014, de 25 de juliol, de prevenció, qualitat i control ambiental d'activitats en la Comunitat Valenciana, o text legal que la substituisca, objecte d'autorització ambiental integrada o llicència ambiental.

ART. 51.- PARÀMETRES URBANÍSTICS

- | | |
|---|----------------------|
| 1. PARCEL·LA MÍNIMA: | 1.500 m ² |
| 2. LONGITUD MÍNIMA DE FAÇANA: | 30 m |
| 3. ANGLE MITGER MÍNIM: | 60° |
| 4. CERCLE MÍNIM INSCRIT | 30 m Ø |
| 5. UN DELS LÍMITS DE LA PARCEL·LA HA DE RECAURE A VIAL DE TITULARITAT PÚBLICA | |

ART. 52.- PARÀMETRES RELATIUS A LA POSICIÓ

- 1.- El sistema d'ordenació és bloc aïllat. S'estableix una reculada preceptiva de 5 metres als vials de titularitat pública. Respecte als límits compartits amb altres parcel·les la reculada mínima serà, igualment, de 5 metres.

ART. 53.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT

- 1.- L'índex d'edificabilitat neta aplicable a cada parcel·la es la indicada en la següent taula:

ILLA	Nº PLANTES	OCUPACIÓN	I.E.N.
TER-1	2	75,00%	1 m ² t/m ²
TER-2	2	75,00%	1 m ² t/m ²

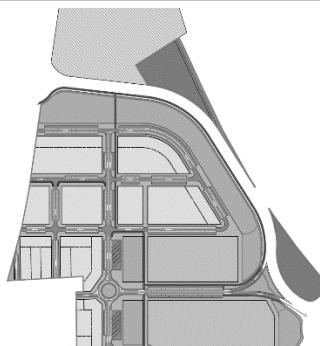
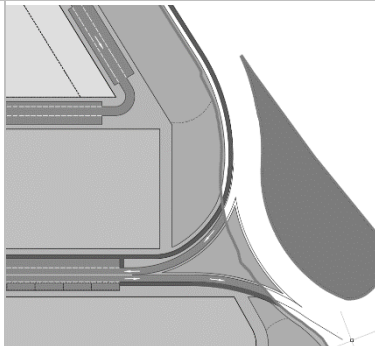
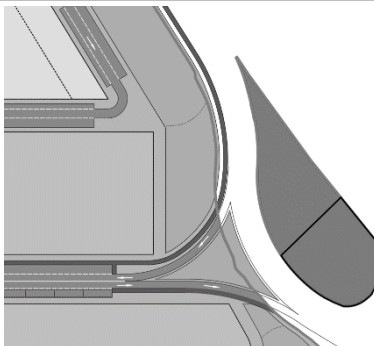
- 2.- En cas que el o els projectes d'urbanització que es redacten establisquen la necessitat d'ubicar centres de transformació, repartiment o equivalent, en les parcel·les identificades com a Clau TER/R-18, no es tindrà en compte la superfície ocupada per la infraestructura elèctrica de manera que l'edificabilitat materialitzable no es veurà alterada.
- 3.- Es permet l'execució de plantes de soterrani, les quals no computaran a efectes d'edificabilitat.

ART. 54.- PARÀMETRES RELATIUS AL VOLUM I LA FORMA

- 1.- Altura Reguladora Màxima (Altura de Cornisa Màxima): l'altura reguladora màxima és la que indicada en la següent taula, en funció del nombre d'altures permeses:

NOMBRE DE PLANTES TOTAL	ALTURA DE CORNISA O REGULADORA MÀXIMA
1	4,60 m.
2	8 m.

- 2.- Altura Total: l'altura total s'obtindrà sumant a l'altura reguladora de l'edificació mesurada en metres, la quantitat de 3,50 m. En qualsevol cas s'estarà a allò regulat en les disposicions de caràcter general d'aquestes normes sobre cobertes.
- 3.- Nombre màxim d'altures permeses: el nombre màxim d'altures permès és l'expressament grafiat en els plànols d'ordenació.
- 4.- Nombre mínim d'altures permeses: el nombre mínim d'altures permeses és un menys de l'expressament grafiat en els plànols d'ordenació.
- 5.- Cobertes: Podran disposar-se cobertes inclinades.
- 6.- Els espais resultants entre el forjat de sostre de l'última planta i la coberta podran ser aprofitats conforme al que preveu les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació, si bé hauran de vincular-se a l'ús que es desenvolupa en la planta o plantes inferiors, no podent, en cap cas, locals ni activitats dividides horitzontalment de la resta dels previstos en l'edifici.
- 7.- Plantes en forma d'àtic: No es permeten.
- 8.- Profunditat Edificable: No s'estableix límit.
- 9.- Cossos Volats i elements que poden sobreexir: podran disposar-se cossos volats i elements que poden sobreexir respecte als plànols de façana conformement a allò que es disposa les Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació.
- 10.- Reculades: 5 metres.

Sub-Zona d'Ordenació Urbanística: TERCIARI BLOC AÏLLAT		Codi: TBA
Sistema d'Ordenació: AÏLLADA	Tipologia Edificatòria: BLOC AÏLLAT	Ús Global: TERCIARI
USOS PORMENORIZADOS		
ÚS PREFERENT	USOS ALTERNATIUS	USOS PROHIBITS
Terciari	Article 49 de les Normes Urbanístiques	Article 49 de les Normes Urbanístiques
PARÀMETRES URBANÍSTICS		
PARCEL·LA		POSICIÓ DE L'EDIFICACIÓ
PARCEL·LA MÍNIMA	1.500 m²	Segons plànols d'ordenació
FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA	30 m	
CERCLE INSCRIT MÍNIM	30 Ø	
INTENSITAT	VOLUM I FORMA	
Article 53	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	PB+1
	ALTURA MÀXIMA REGULADORA	8 m
	ALTURA MÀXIMA TOTAL	11,5 m
	ÀTICS	No
	APROFITAMENT SOTA COBERTA	Sí
	SEMISOTERRANIS	Sí
	COSSOS VOLATS	Ordenances Municipals de Policia de l'Edificació
ALTRES CONDICIONS		
DOTACIÓ D'APARCAMENTS	Segons LOTUP	
ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES	En parcel·la privada o, si pertoca, sobre de forjats d'elements construïts	
COBERTA	Plana o inclinada	
DESCRIPCIÓ GRÀFICA		
ZONA	ILLA/SUBILLA	PARCEL·LA
		

CAPÍTOL VII.- CONDICIONS I USOS DELS TERRENYS DOTACIONALS

ZONES VERDES

ART. 48.- IDENTIFICACIÓ

Inclou els elements identificats als plànols d'ordenació com a SVJ i SVA.

ART. 49.- USOS DETALLATS

- 1.- ÚS DOMINANT: Espais lliures i zones verdes
- 2.- USOS COMPATIBLES: esportius en espai obert en totes les parcel·les i aparcament només en les identificades com a SVJ-1 i SVJ-2.
- 3.- USOS INCOMPATIBLES: Tota la resta

ART. 50.- CONDICIONS FUNCIONALS I DIMENSIONALS

- 1.- El o els projectes d'urbanització que es redacten hauran de garantir que les zones verdes reuneixen les condicions apropiades per a la plantació d'espècies vegetals, en almenys un 50 per cent de la seua superfície.
- 2.- S'admetrà l'ús esportiu i xicotetes instal·lacions d'hostaleria i quioscos d'una sola planta i de superfície inferior a un cinc per cent del total, així com mobiliari urbà adequat a les necessitats de l'espai.
- 3.- En els jardins, haurà de disposar-se una àrea específica de joc d'infància xiquets per cada tram complet de 5.000 metres quadrats de superfície total del jardí. En aquest sentit, en el SVJ-1 s'haurà d'executar dues àrees de joc.
- 4.- En compliment d'allò establert en l'apartat c de l'article 36 del TRLOTUP, les zones enjardinades hauran de donar cabuda al següent nombre d'arbres:

ELEMENT	Nº ARBRES
SVJ-1	425
SVJ-2	56
SVA-1	15
SVA-2	9

- 5.- S'haurà de garantir que tots els elements que integren les zones verdes compleixen amb allò establert al respecte en TRLOTUP i legislació aplicable en matèria d'accessibilitat universal i impacte de gènere en l'espai públic.

ART. 51.- CARÀCTER DEMANIAL O PATRIMONIAL DEL SUBSOL

- 1.- El subsol dels elements qualificats com a zona verda tindrà caràcter patrimonial.

ART. 52.- INFRAESTRUCTURA VERDA

Els espais enjardinats identificats com a SVJ-1 i SVJ-2, junt amb els espais enjardinats no computables a efectes de zona verda NC-2 i NC-4, formaran part de l'infraestructura verda municipal.

EQUIPAMENTS

ART. 53.- IDENTIFICACIÓ

Inclous els elements identificats als plànols d'ordenació com a SQE.

ART. 54.- USOS DETALLATS

- 1.- ÚS DOMINANT: Educatiu - Cultural
- 2.- USOS COMPATIBLES: Zones verdes i qualsevol altre ús dotacional. Per a destinar les parcel·les a un ús dotacional diferent al establert als plànols d'ordenació caldrà informe favorable de les administracions afectades.
- 3.- USOS INCOMPATIBLES: Tota la resta

ART. 55.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT

- 1.- S'estableix amb caràcter general un Índex d'Edificabilitat Neta d'1 m²t/m²s. Malgrat això, si per les necessitats del projecte calguera consumir major edificabilitat es podrà autoritzar sempre i quan quede degudament justificat i no afecte a la capacitat del subministrament dels serveis.

ART. 56.- CONDICIONS FUNCIONALS I DIMENSIONALS

- 1.- Amb caràcter general es permeten dues altures edificades l'alçada de les quals vindrà derivada de les necessitats del projecte.
- 2.- La ubicació de les edificacions en la parcel·la serà lliure. Malgrat això, el perímetre haurà de quedar convenientment cercat.
- 3.- S'haurà de garantir que tots els elements que integren els equipaments compleixen amb allò establert al respecte en el TRLOTUP i legislació aplicable en matèria d'accessibilitat universal i impacte de gènere en l'espai públic.
- 4.- En compliment d'allò establert en l'apartat c de l'article 36 del TRLOTUP, les parcel·les dotacionals i el seu perímetre viari hauran de donar cabuda, en conjunt, al següent nombre d'arbres:

ELEMENT	Nº ARBRES
PERÍMETRE SVA-1 I INTERIOR D'SQE-1	74
PERÍMETRE SVA-2 I INTERIOR D'SQE-2	79

ART. 57.- CARÀCTER DEMANIAL O PATRIMONIAL DEL SUBSOL

- 1.- El subsol dels elements qualificats com a equipaments tindrà caràcter patrimonial.

ART. 58.- XARXA VIÀRIA

ART. 59.- IDENTIFICACIÓ

Inclous els elements identificats als plànols d'ordenació com a SCVT, SCVP i SCA.

ART. 60.- USOS DETALLATS

- 1.- ÚS DOMINANT: Viari
- 2.- USOS COMPATIBLES: Estacionament i instal·lacions necessàries per al correcte funcionament de la xarxa viària i del conjunt de dotacions i serveis públics (accessos a aparcaments en subsol, centres de repartiment o transformació elèctrica, etc).
- 3.- USOS INCOMPATIBLES: Tota la resta

ART. 61.- PARÀMETRES RELATIUS A LA INTENSITAT

- 1.- No s'admet cap tipus d'edificació. Només s'admet la introducció de construccions de reduïdes dimensions d'acord amb allò exposat a l'article anterior i mobiliari urbà.

ART. 62.- CONDICIONS FUNCIONALS I DIMENSIONALS

- 1.- L'amplària dels vials s'adequarà a la definida als plànols d'ordenació. S'haurà de garantir que tots els elements que integren la xarxa viària compleixen amb allò establert al respecte en el TRLOTUP i legislació aplicable en matèria d'accessibilitat universal i impacte de gènere en l'espai públic.
- 2.- D'acord amb allò establert en l'article 36 del TR LOTUP, s'haurà de garantir que, com a mínim, en el perímetre de les parcel·les indicades en la següent taula s'introdueix arbrat en les voreres:

UBICACIÓ	Nº D'ARBRES
PERÍMETRE EDA-1	33 arbres
PERÍMETRE EDA-2	39 arbres
PERÍMETRE EDA-3	40 arbres
PERÍMETRE EDA-4	18 arbres
PERÍMETRE EDA-5	31 arbres
PERÍMETRE EDA-6	16 arbres
PERÍMETRE M-1	13 arbres
PERÍMETRE M-2	20 arbres
PERÍMETRE M-3	14 arbres
PERÍMETRE TER-1	14 arbres
PERÍMETRE TER-2	26 arbres
PERÍMETRE SVJ-1	48 arbres
PERÍMETRE SVA-1 / I INTERIOR D'SQE-1	74 arbres

ART. 63.- CARÀCTER DEMANIAL O PATRIMONIAL DEL SUBSOL

- 1.- El subsol dels elements qualificats com a xarxa viària tindrà caràcter patrimonial.

ART. 64.- CONDICIONS D'URBANITZACIÓ

- 1.- En desenvolupament del present Pla Parcial s'haurà de redactar el/els corresponent/s projecte/s d'urbanització. Tindran com a finalitat definir els detalls tècnics de les obres públiques previstes al Pla Parcial i que comprenen l'execució dels sistemes viaris (voreres, calçades i senyalitzacions), les zones verdes (plantacions, pavimentacions i mobiliari urbà) i les obres d'instal·lacions públiques d'infraestructures (clavegueram, xarxa d'aigua potable, reg i hidrants d'incendi, telecomunicacions, enllumenat públic, xarxa de baixa tensió i centres de transformació), i qualsevol una altra que fóra necessària per a la completa urbanització del sector.
- 2.- Els Projectes d'Urbanització no podran contindre determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació ni podrà modificar les determinacions del present Pla Parcial. No obstant això, podran reajustar les rasants de forma justificada, en raó dels pendent de la xarxa de clavegueram o altres circumstàncies que s'estimen.
- 3.- Els projectes d'urbanització es redactaran amb precisió suficient per a poder, eventualment, executar-los sota direcció de tècnic diferent al seu redactor.
- 4.- Els materials, tractaments superficials de vial, lluminàries, mobiliari, tanques etc. s'adequaran a l'ambient urbà i seran de qualitat adequada per a evitar impactes visuals, lumínics i estètics. En qualsevol cas, s'ajustaran a les determinacions establertes en l'estudi d'integració paisatgística que acompanya el Pla Parcial.

XARXA D'ESPAIS COMUNS

ART. 66.- XARXA D'ESPAIS COMUNS

La xarxa d'espais comuns està conformada pels elements identificats en el corresponent plànol d'ordenació.

La seua regulació normativa serà l'establerta per a cadascuna de les zones d'ordenació a la qual pertany cada element.

La seua alteració o modificació no comportarà l'afecció a l'ordenació estructural sempre i quan aquesta modificació no supose una alteració dels paràmetres fonamentals o la seua eliminació.

INFRAESTRUCTURA VERDA

ART. 67.- INFRAESTRUCTURA VERDA

La infraestructura verda està conformada pels elements identificats en el corresponent plànol d'ordenació.

La seua regulació normativa serà l'establerta per a cadascuna de les zones d'ordenació a la qual pertany cada element.

La seua alteració o modificació no comportarà l'afecció a l'ordenació estructural sempre i quan aquesta modificació no supose una alteració dels paràmetres fonamentals o la seua eliminació.

CAPÍTOL VIII.- RÈGIM DELS ESTUDIS DE DETALL

ART. 40.- ESTUDIS DE DETALL

- 1.- El Pla Parcial no estableix cap àrea concreta l'ordenació de la qual estiga subjecta a l'aprovació prèvia d'un Estudi de Detall. malgrat això, es podran redactar Estudis de Detall en el cas que es requerisca modificar o ajustar aquelles característiques recollides a les presents Normes.

Els Estudis de Detall es formularan d'acord amb allò establert a l'article 41 del TRLOTUP o text legal que la substituïska i tindran per objecte reajustar o definir alineacions i rasants, així com en el seu cas, i sempre que es justifique adequadament, la modificació de l'ordenació de volums prevista, sense incrementar l'aprofitament ni l'edificabilitat, ni el nombre d'altures màximes definides en el Pla Parcial. En qualsevol cas, podran ser objecte de modificació els següents paràmetres:

- a. Parcel·la mínima
- b. Front mínim de façana
- c. Ocupació màxima
- d. Reculades
- e. Condicions de disposició de l'edificació

CAPÍTOL IX.- NORMATIVA COMPLEMENTÀRIA

ART. 69.- ALTRA NORMATIVA D'APLICACIÓ

Complementàriament a allò disposat en les presents normes, resultarà d'aplicació totes les determinacions de caràcter normatiu o recomanacions de caràcter vinculant establertes als documents annexos del Pla Parcial: ESTUDI D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA, ESTUDI ACÚSTIC, MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA, INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA, INFORME D'IMPACTE NORMATIU EN LA INFÀNCIA, EN L'ADOLESCÈNCIA I EN LA FAMÍLIA, INFORME D'IMPACTE DE GÈNERE.

La Pobla de Vallbona, novembre de 2021

Signat.: Francisco J. Ávila Fernández
Arquitecte COACV 6322