

## MUNICIPIOS

### Ayuntamiento de la Poble de Vallbona

**2025/05914** *Anuncio del Ayuntamiento de la Poble de Vallbona sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector R-25 de Suelo Urbanizable Residencial y publicación de sus normas urbanísticas.*

#### ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2024, aprobó definitivamente el Programa de Actuación Integrada del Sector R-25 de Suelo Urbanizable Residencial del PGOU de la Poble de Vallbona, comprensivo de Plan Parcial – junto con los estudios, informes y memorias correspondientes –, Proyecto de Urbanización y Proposición Jurídico-Económica.

El Plan Parcial del Sector R-25 ha sido inscrito, con fecha 6 de mayo de 2025, en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, referencia GVA-RAIP\_DM-3917135.

Lo que se hace público, con transcripción de las normas urbanísticas del plan parcial, para su entrada en vigor conforme dispone el artículo 61.2 TRLOTUP.

#### VER ANEXO

La Poble de Vallbona, 9 de mayo de 2025.—El alcalde, Abel Martí Cervera.



o

---

## **PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25 DEL PGOU DE LA POBLA DE VALLBONA.**

### **ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **TITULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

##### **Art.1. Alcance y ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras son de aplicación al ámbito del Sector R-25 de Pobla de Vallbona, ahora pormenorizado por el Plan Parcial.

En todo lo no previsto expresamente en ellas, serán de directa y plena aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, 2 de Julio 2004 (publicado en DOGV nº5.320 de 8 de agosto de 2006), las Normas de Ordenación Pormenorizada (TR del PG 2004) (publicadas en BOP nº180 de 30/07/2006) y Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación del Municipio, publicadas en BOP nº117 de 18 de mayo de 2006 y textos refundidos de las mismas posteriores.

##### **Art.2. Terminología y conceptos básicos.**

Todos los conceptos y terminología urbanística utilizados en las presentes Ordenanzas corresponden a los definidos y utilizados en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación pormenorizada del Plan General de la Pobla de Vallbona y Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación (BOP nº117 de 18 de mayo de 2006) y su sentido e interpretación son, por tanto, coincidentes, salvo en aquellos casos en los que, así se especifique o determine en las presentes ordenanzas.

La expresión "TRLOTUP" debe entenderse referida siempre al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana.

La expresión "RDL 7/2015" debe entenderse referida al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana.

##### **Art.3. Vigencia y revisión del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. Las alteraciones del mismo que afecten a la ordenación serán tramitadas como modificación de Plan Parcial o de Planeamiento General, según su alcance. Todo ello sin perjuicio del normal desarrollo



o

---

de la actuación mediante Estudios de Detalle, cuando ello fuera necesario, que se regula en el Título 2º de estas Ordenanzas.

No será necesaria la modificación del Plan Parcial para adición de nuevos viarios de dominio privado, complementarios de la red viaria básica del Plan y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación.

## **TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

### **CAPITULO 1º. CALIFICACION DE SUELO Y USOS**

#### **Art.4. Calificación de suelo.**

1. Las calificaciones de suelo y la ordenación urbanística están definidas en el plano B.1. En este plano aparecen definidos:

- El límite del Plan Parcial y Sector de planeamiento.
- El límite de la Unidad de Ejecución.
- La estructura general, con el trazado viario y sus conexiones.
- El sistema de equipamientos de dominio y uso público, tanto de la red primaria como secundaria del Plan Parcial.
- Las manzanas edificables privadamente, su calificación y alineaciones exteriores de parcela.

2. Los suelos aptos para edificabilidad privada no dotacional en el presente Plan Parcial reciben las calificaciones urbanísticas de:

- Unifamiliar aislado/adosado (UFA)
- Unifamiliar agrupado (UAG)
- Vivienda Protegida (VP)
- Terciario (TER)

Para estas calificaciones específicas, las condiciones de edificabilidad, usos y volumetría se describen en el Título 3º de estas Ordenanzas.

3. Las calificaciones de suelo contenidas en la presente actuación, agrupadas por el carácter básico de su propiedad, y con expresión de sus superficies, son las siguientes:



o

- Suelos de dominio público:

3.1. Red Viaria Primaria a adscrita a ejecutar	5.128,25 m <sup>2</sup> s
3.2. Red Viaria Secundaria	63.104,93 m <sup>2</sup> s
3.3. Red de Equipamiento Deportivo-Recreativo de la Red Secundaria	8.509,12 m <sup>2</sup> s
3.4. Red Secundaria de Jardines Públicos	11.170,65 m <sup>2</sup> s
Total suelos de dominio publico	87.912,95 m <sup>2</sup> s (45,91 %)

- Suelos de dominio público:

3.5. Unifamiliar Asilada/Pareada	57.440,90 m <sup>2</sup> s
3.6. Unifamiliar Agrupada	29.580,15 m <sup>2</sup> s
3.7. Vivienda Protegida	12.407,60 m <sup>2</sup> s
3.8. Terciario	4.147,75 m <sup>2</sup> s
Total suelos de dominio privado	103.575,50 m <sup>2</sup> s (54,09%)
Total superficie del sector de planeamiento (+RV20)	191.488,45 m <sup>2</sup> s
Total superficie del sector de planeamiento	186.360,20 m <sup>2</sup> s
Total superficie ordenada por el Plan Parcial	191.488,45 m <sup>2</sup> s (100,00%)

Junto a los suelos aquí definidos se adscriben un total de 14.578,62 m<sup>2</sup>s de Red Primaria – Equipamiento Deportivo (ED-48) a efectos de su gestión y obtención.

#### **Art.5. Régimen de usos**

1.- El régimen de usos dominante, compatible e incompatible en los suelos dotacionales de dominio y uso público (apartados 3.1 al 3.4 del artículo precedente) será el correspondiente a las calificaciones equivalentes de las Normas de Ordenación pormenorizada (en particular los artículos 73, 77, 81 y 90) del Plan General de Población de Vallbona.

Se declara expresamente compatibles los usos docente y cultural en la calificación "SQD" de este Plan Parcial, siendo el dominante el deportivo.



o

---

2.- El régimen de usos compatible e incompatible correspondiente a la calificación "Unifamiliar aislada/pareada", será equivalente al previsto en el artículo 20 y 21 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la Población de Vallbona (publicadas en BOP nº180 de 31/07/2006). El uso dominante será el de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

3.- El régimen de usos, compatible e incompatible correspondiente a la calificación "Unifamiliar agrupada", será equivalente al previsto en el artículo 20 y 21 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la Población de Vallbona (publicadas en BOP nº180 de 31/07/2006). El uso dominante será el de vivienda unifamiliar agrupada (hilera y pareada). Se admite como compatible el de vivienda unifamiliar aislada.

4.- El régimen de usos dominante, compatible e incompatible correspondiente a la calificación "Vivienda Protegida" será el siguiente:

- a) Uso dominante: Residencial Protegido (unifamiliar o plurifamiliar)
- b) Usos incompatibles: Terciario Industrial y los no expresamente compatibles
- c) Usos compatibles:
  - Oficina (Of) de profesionales compatibles con el uso residencial protegido
  - Aparcamientos (Ap)
  - Actividades de ocio y entretenimiento (Oci)
  - Actividades deportivas (Dep)

5.- Para la calificación "Terciario", el Régimen de usos dominante, compatible e incompatible será el siguiente:

- a) Uso dominante: Comercio en general (venta al detalle)
- b) Usos incompatibles: Residencial, Industrial y los no expresamente compatibles.
- c) Usos compatibles:
  - Espectáculos y actividades de pública concurrencia (Esp):
    - Espectáculos cinematográficos (Cin),
    - Espectáculos teatrales y musicales (Te),
    - Actividades culturales (Cul),
    - Actividades Deportivas (Dep),
    - Establecimientos infantiles (Est. Inf.),
    - Actividades de ocio y entretenimiento (Oci),
    - Actividades hosteleras y restauración (Rest)



o

---

- Hospedaje (Hs)
- Oficinas (Of)
- Aparcamientos (Ap)
- Estacionamiento (Es)
- Dotacionales privados (D):
  - Docente (Do)
  - Cultural (Cu)
  - Sanitario (Sa)
  - Asistencial (As)
  - Religioso (Re)
  - Suministro carburante (Gas)

Las oficinas y hospedaje se admitirán en situación 2 y 3.

Los aparcamientos y estacionamientos se admitirán al aire libre, o en situación 1, 2, y 4.

Los espectáculos y actividades de pública concurrencia se admitirán en situación 2 y 4.

Los dotacionales privados se admiten en situación 4.

#### **Art.6. Régimen de propiedad del suelo y cesiones**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, a través de los oportunos trámites de gestión de la Unidad de Ejecución del presente Plan Parcial, la totalidad de los suelos reservados para dotaciones públicas agrupados en el epígrafe "Suelos de dominio y uso público" del artículo 4.3. de estas Ordenanzas, a excepción lógicamente de las que ya pertenezcan al dominio público antes del inicio del expediente de la presente actuación.

Así como los suelos de la red primaria adscrita ED-48 (14.576,82 m<sup>2</sup>s).

2. Conservarán régimen de titularidad privada de suelo el resto de terrenos del sector comprendidos en las calificaciones que, bajo el epígrafe "Suelos de dominio y uso privado", establece el artículo 4.3. de estas Ordenanzas, sin perjuicio del estricto cumplimiento del régimen de usos establecido en el artículo 5.

#### **Art.7. Reparcelación y cesiones de aprovechamiento**

El presente Plan Parcial contiene delimitada una única Unidad de Ejecución a ejecutar mediante el procedimiento de gestión indirecta por propietarios, actuando la AIU como Agente Urbanizador según lo previsto en el TRLOTUP, aplicándose la



o

reparcelación para un justo reparto de beneficios y cargas, y para retribuir al urbanizador la ejecución de la urbanización de la actuación, incluidas las conexiones exteriores de la misma. Todo ello de acuerdo a lo previsto en el TRLOTUP.

2. Al coincidir el aprovechamiento tipo del sector con el área de reparto definida en el Plan General, el excedente de aprovechamiento del sector será el 10% del Aprovechamiento tipo del sector.

## **CAPITULO 2º. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

### **Art. 8. Condiciones de edificación de la zona de calificación "Unifamiliar Aislada/Pareada", "Unifamiliar Agrupada", "Vivienda Protegida" y "Terciario".**

1. En las zonas de calificación "Unifamiliar aislada/pareada", "Unifamiliar agrupada", "Vivienda Protegida" y "Terciario", la edificación se ajustará a lo previsto en las presentes ordenanzas, siendo complementarias las previsiones de las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la Población de Vallbona, así como las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación en lo no previsto por las ordenanzas de este Plan Parcial.

2. Se entenderá por "alineación exterior" el límite que marca la divisoria entre suelos de dominio público y de dominio privado.

3. La alineación exterior no podrá ser rebasada en ningún supuesto por ningún cuerpo de edificación.

4. Para el otorgamiento de la licencia de edificación bastará con que encuentren iniciadas las obras de urbanización, de manera que las obras de urbanización y de la edificación privada se puedan simultanear.

A tal efecto, si la parcela no reúne todavía condiciones de solar, el Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia solicitada, dará audiencia, por un plazo máximo de diez días hábiles, al agente Urbanizador, a fin de que éste formule por escrito cuantas observaciones tenga por convenientes al respecto.

5. La licencia de primera ocupación no se podrá otorgar hasta que la calle por la que tenga acceso la parcela se encuentre totalmente urbanizada y conectada con el viario público y cuente, además, con los servicios ya instalados de evacuación de aguas residuales, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público, y se encuentren estos servicios en condiciones de funcionamiento debido.



o

---

6. Los proyectos de edificación de cada parcela deberán contener un plano de ordenación de la misma escala mínima 1:200, en los que se establezca la situación de los edificios con relación a las alineaciones exteriores y laterales y los usos de los espacios libres de parcela.

Asimismo, ubicarán el o los edificios a construir, que no necesariamente formarán parte de una misma fase, siendo exigible este plano de ordenación para el primero de ellos y debiendo ajustarse los sucesivos edificios a las previsiones establecidas en el plano de ordenación de parcela originario. Su alteración requerirá nueva formulación de este plano de parcela en el que se justifique el cumplimiento de las presentes Ordenanzas. Las fases segundas y siguientes de edificación que, en su caso, se prevean en una parcela serán objeto de sucesivas licencias de edificación y no requerirán plano de ordenación de parcela si se ajustan al aprobado con la primera de las licencias.

#### **Art.9. Condiciones de edificación en los suelos dotacionales.**

Las condiciones de edificabilidad, ocupación máxima de parcela, número máximo de plantas, altura máxima de cornisa, y demás parámetros definitorios de la edificación en los suelos dotacionales de dominio y uso público se adecuarán a sus usos y características singulares en cada caso, así mismo se tendrá en consideración las determinaciones del capítulo II de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

#### **Art.10. Gestión Urbanística del Plan Parcial.**

1. El presente Plan Parcial contiene delimitada una Unidad de Ejecución (Unidad de Ejecución "1") que se encuentra grafiada en los correspondientes planos de ordenación (B.1) y que representa la superficie total del Plan Parcial.

2. Para el desarrollo de la Unidad de Ejecución se estará a lo dispuesto en el vigente TRLOTUP o norma de igual o superior rango que la sustituya.

#### **Art.11. Proyectos de Urbanización**

1. La Unidad de Ejecución del Plan Parcial será objeto de Proyecto de Urbanización que podrá, a su vez, contener diferentes fases de ejecución. Este Proyecto contemplará la urbanización de la totalidad de las dotaciones de la red secundaria y en su caso de las infraestructuras externas al ámbito del Plan Parcial previstas como conexiones exteriores.





o

---

2. Las fases de ejecución podrán abarcar zonas específicas de la Unidad de Ejecución (con un mínimo de una manzana completa) o bien, puede entenderse que cada uno de los capítulos del presupuesto del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución constituye, en sí mismo, una fase de obras, especialmente a efectos de constitución de garantías para la ejecución de la obra de urbanización. Ejecutada una fase, esta garantía podrá ser, automáticamente, aplicable a la fase siguiente siempre que su importe cubra totalmente el coste de la misma.

3. La urbanización de los suelos de dominio privado destinados a espacios libres, áreas peatonales, viario y zonas deportivas se llevará a cabo a través de los proyectos de edificación correspondientes que contendrán las necesarias previsiones a este fin.

4. Será en todo caso de aplicación lo previsto en el vigente TRLOTUP tanto en lo referente a obligaciones del urbanizador como en lo relativo a la exigencia del reintegro de los gastos de instalación de las redes de suministro con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte correspondiente a las acometidas propias de la actuación. Todo ello sin perjuicio de las previsiones que específicamente establezca la reglamentación del correspondiente servicio.

5. La ubicación de los Centros de Transformación de Media Tensión que se prevean en el proyecto de urbanización, no se considerarán vinculantes hasta que no sea redactado el correspondiente Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución y se determine la parcelación de las manzanas privadas. Se situarán, siempre que sea posible, entre dos parcelas y en una posición adecuada para la optimización de la red de Baja Tensión.

La calificación urbanística de los Centros de Transformación será la de Servicio Urbano de titularidad privada (ID\*), siendo el uso exclusivo el de centro de transformación e instalaciones complementarias. La edificabilidad será de una planta ocupando la totalidad de la parcela, con una altura de coronación máxima de 3'50 m. La superficie aproximada de cada uno de estos Centros de Transformación será de 50,00 m2, sus dimensiones de 5,00 x 10,00 m. y su ubicación se determinará en el Proyecto de Urbanización o de Reparcelación. El aprovechamiento correspondiente a la superficie ocupada por los Centros de Transformación se trasladará, proporcionalmente, a las parcelas colindantes a través de la reparcelación.

6. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial respetarán las secciones generales viarias definidas en el mismo, aunque podrán reajustar parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía y rasantes definitivas.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

7. Para el resto de condiciones técnicas y de cálculo requeridas para los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan, se atenderá a lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Pobla de Vallbona u ordenanzas municipales en vigor de aplicación al caso.

### **TITULO TERCERO: NORMAS DE EDIFICACION**

#### **CAPITULO 1º. CONDICIONES GENERALES**

##### **Art.12. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas**

1. Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Proyectos de Urbanización, se estará a lo dispuesto en el Plan General de la Pobla de Vallbona.

2. Las condiciones técnicas para alcanzar la condición jurídica de solar serán las definidas en el TRLOTUP y en las Normas Urbanísticas municipales, debiendo basarse en el diseño de planta viaria propuesto en el presente Plan Parcial, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8.4 de estas Ordenanzas.

##### **Art.13. Condiciones comunes a las zonas de calificación**

Para todas las zonas de calificación establecidas en el art. 4.3. de las presentes Ordenanzas, con excepción de las zonas "Unifamiliar aislada/pareada", "Unifamiliar agrupada", "Vivienda Protegida" y "Terciario, se aplicarán las normas de edificación, volumen y uso definidas en el Plan General de la Pobla de Vallbona para las calificaciones equivalentes. En las zonas de calificación "Unifamiliar Aislada/Pareada", "Unifamiliar agrupada", "Vivienda Protegida" y "Terciario, se aplicarán las normas de edificación, volumen y el régimen de usos definido pormenorizadamente en el presente Plan Parcial y las normas de edificación volumen y uso definidas en el Plan General de la Pobla de Vallbona en aquellos puntos sobre los que las primeras no se pronuncien.



AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

**CAPITULO 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN "UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA".**

**Art.14. Edificabilidad.**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 0,3000 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad total de cada parcela será el resultado de multiplicar este coeficiente por su superficie en m<sup>2</sup>, según se expresa a continuación:

EDIFICABILIDAD				Nº Estimado no vinculante de Viviendas
Manzana	IEN	Superficie	Edificabilidad	
M1	0,30000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	9.469,90 m <sup>2</sup> s	2.840,97 m <sup>2</sup> t	30
M2	0,30000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	10.421,65 m <sup>2</sup> s	3.126,50 m <sup>2</sup> t	34
M3	0,30000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	10.287,65 m <sup>2</sup> s	3.086,30 m <sup>2</sup> t	34
M7	0,30000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	8.269,80 m <sup>2</sup> s	2.480,94 m <sup>2</sup> t	26
M8	0,30000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	8.370,10 m <sup>2</sup> s	2.511,03 m <sup>2</sup> t	26
M9	0,30000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	9.388,90 m <sup>2</sup> s	2.816,67 m <sup>2</sup> t	30
M10	0,30000 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1.232,00 m <sup>2</sup> s	369,60 m <sup>2</sup> t	4
<b>SUP TOTAL</b>		<b>57.440,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>17.232,00 m<sup>2</sup>t</b>	<b>184</b>

Los proyectos de edificación justificarán la edificabilidad total consumida en relación a este índice.

2. La edificabilidad de cada parcela podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos descritos en el art. 5 de estas ordenanzas, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

3. A efectos de edificabilidad, no computarán las superficies construidas ocupadas por sótanos y semisótanos, ni las edificaciones auxiliares, tales como locales técnicos, salas de máquinas y terrazas o porches y garajes cubiertos no cerrados por más de dos lados.

4. Para la edificación en esta calificación bastará el Proyecto de Edificación sujeto a la normativa prevista en el presente Capítulo, no requiriéndose la formulación de Estudios de Detalle.

5. La tipología de ordenación será la de edificación aislada/pareada.

6. Para el resto de determinaciones se estará a lo previsto en el artículo 28 de las Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

**Art.15. Ocupación de Parcela**

- 1.- La ocupación máxima de parcela será del 45% de su superficie.
- 2.- En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 600 m<sup>2</sup> de parcela si se destina a Unifamiliar Aislada y un máximo de una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup> de parcela si se destina a Unifamiliar Pareada.
- 3.- Para el resto de determinaciones se estará a lo previsto en el artículo 28 de las Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación.

**Art.16. Parcela mínima**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) La superficie mínima de parcela edificable será de 600 metros cuadrados.
  - b) Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal y al posterior, excepcionalmente uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 60º con la alineación exterior.
  - c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro no menor a quince (15'00) metros.
  - d) En parcelas superiores a 1.500 metros cuadrados se admitirá la construcción de conjuntos residenciales de viviendas aisladas con parcela vinculada mínima de 500 metros cuadrados por vivienda.

**Art.17. Retiros a lindes y edificaciones.**

1. Los retiros a lindes se establecen con carácter obligatorio según el siguiente criterio:
  - a) a linde frontal será de 5 metros. En la manzana M.10 conforme a lo determinado en el Estudio de Acústico, en la confluencia junto a la rotonda, el retiro será de 8 m
  - b) a linde lateral será de 3 metros.
2. Los retiros a otras edificaciones se fijan según el siguiente criterio:
  - a) la separación entre bloques de viviendas independientes de una misma parcela será de 4 metros.
3. No computarán para la medición de las distancias a lindes los aleros con una longitud de vuelo inferior a 45 cms.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

**Art. 18. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Se establece un máximo de dos plantas (baja más una altura) sobre rasante.

2. La altura máxima de cornisa será de 8,00 metros.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. De realizarse éstas, la altura total de la edificación no podrá superar en más de 3,00 metros la altura máxima de cornisa establecida (altura máxima de cumbrera 11,00 m).

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas o de directriz curva se permitirán, 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 o mediante claraboya, lucernarios, ventanas basculantes o ventanas tipo mansarda.

La superficie de estos desvanes solo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 2,20 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.

Para el resto de cuerpos de edificación, elementos e instalaciones admisibles sobre la altura máxima de cornisa, se estará a lo dispuesto el artículo 37 de las Ordenanzas municipales de Policía de la Edificación, y en todo caso pudiendo ser superados puntualmente por las instalaciones accesorias al uso.

4. Semisótanos y sótanos:

a) Se admitirán semisótanos, que no podrán ocupar la superficie libre de las parcelas. Las condiciones generales serán las reguladas en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la Población de Vallbona y, Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación, en las que se define la planta baja como aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante de Referencia.

b) Se permite la construcción de sótanos, los cuales podrán ocupar la superficie libre de las parcelas no destinadas obligatoriamente a zona ajardinada y siempre respetando los retiros mínimos a lindes.

c) La altura libre de sótanos y semisótanos será al menos de 2,20 m.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

**5. Planta Baja:**

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3'00 metros sobre la cota de origen o plano de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros.

Como cota de origen se tomará la media de las cotas correspondientes al punto medio de cada una de las alineaciones exteriores de la parcela.

**6. Entreplantas:**

Se estará a lo previsto en el artículo 31.3 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**7. Cuerpos y elementos salientes:**

La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad en los términos regulados en las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre la vía pública.

Los cuerpos volados, tales como balcones, miradores, terrazas o similares, podrán recaer sobre la superficie libre de las parcelas, debiendo contenerse, en todo caso, dentro de la superficie ocupada de las mismas.

**Art.19. Condiciones estéticas de la edificación**

En relación a la calificación "Unifamiliar Aislada/Pareada", se establecen las siguientes condiciones estéticas de las edificaciones y parcelas:

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales deberán tratarse con calidad de fachada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano, debiendo tratarse adecuadamente los paramentos laterales que puedan quedar vistos como consecuencia del retiro de fachada desde



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

la alineación exterior.

d) En caso de utilizarse cubierta inclinada o de directriz curva, el frente de fachada se dispondrá de tal forma que dicha cubierta quede integrada adecuadamente en la composición de fachada.

e) Al menos un 40% de la superficie libre de parcela deberá destinarse a jardines con arbolado de sombra con superficie drenante.

**Art.20. Garajes, construcciones auxiliares y cerramientos de parcela**

1. Para los aparcamientos se estará a lo previsto en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del PG de la Pobla de Vallbona, así como las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, admitiéndose al aire libre en el interior de parcela privada.

2. El régimen de aplicación a las edificaciones auxiliares será el equivalente al previsto en el artículo 23 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PG, en lo que no contradigan a estas ordenanzas, para la tipología de vivienda unifamiliar, autorizándose expresamente las instalaciones destinadas a la práctica del paddle con iguales condiciones y retiros a lindes que las definidas para los frontones.

3. Las construcciones desmontables no se permiten en ningún caso.

4. La altura máxima sobre la Rasante del Vial de los elementos opacos, o no, que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados, será de 2,00 m.

5. Para el resto de condiciones se estará a lo previsto en el artículo 26 de las Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación

**Art.21.- Reserva de aparcamiento en la zona "Unifamiliar Aislada/Pareada"**

Se reservará en parcela privada 1,5 plazas por vivienda en el caso de viviendas de hasta 150 m<sup>2</sup>t y para superficies mayores se reservarán 2 plazas por vivienda.

Esta reserva podrá satisfacerse al aire libre en la superficie libre de la parcela.



AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

**CAPITULO 3º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACION "UNIFAMILIAR AGRUPADA".**

**Art.22. Edificabilidad.**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 0,46485 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad total de cada parcela será el resultado de multiplicar este coeficiente por su superficie en m<sup>2</sup> según se expresa a continuación:

EDIFICABILIDAD				Nº Estimado no vinculante de Viviendas
Manzana	IEN	Superficie	Edificabilidad	
M5	0,46485 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	11.147,70 m <sup>2</sup> s	5.182,03 m <sup>2</sup> t	45
M6	0,46485 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	18.432,45 m <sup>2</sup> s	8.568,36 m <sup>2</sup> t	75
<b>SUP TOTAL</b>		<b>29.580,15 m<sup>2</sup>s</b>	<b>13.750,39 m<sup>2</sup>t</b>	<b>120</b>

Los proyectos de edificación justificarán la edificabilidad total consumida en relación a este índice.

2. La edificabilidad de cada parcela podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos descritos en el art. 5 de estas ordenanzas, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

3. A efectos de edificabilidad, no computarán las superficies construidas ocupadas por sótanos y semisótanos, ni las edificaciones auxiliares, tales como locales técnicos, salas de máquinas, terrazas o porches y garajes cubiertos no cerrados por más de dos lados.

4. Para la edificación en esta calificación bastará el Proyecto de Edificación sujeto a la normativa prevista en el presente Capítulo, no requiriéndose la formulación de Estudios de Detalle.

5. La tipología de ordenación será la de edificación aislada/pareada, y/o hilera.

6. Para el resto de determinaciones se estará a lo previsto en el artículo 28 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**Art.23. Ocupación de Parcela**

1.- La ocupación máxima de parcela será del 50%.

2.- Los espacios libres de parcela resultante permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.





---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

3.- Para el resto de determinaciones se estará a lo previsto en el artículo 28 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**Art.24. Parcela mínima y accesibilidad**

1.- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 2.000 metros cuadrados.
- b) Su frente mínimo será de 30 metros cuando recaiga a vial, espacio libre público o vial privado conectado a vial público.
- c) Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal excepcionalmente uno de ellos puede formar un ángulo no menor a 60% con la alineación exterior.
- d) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro no menor a 25 metros.
- e) En cada una de las manzanas calificadas "Unifamiliar Agrupada" se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 100 m<sup>2</sup> para central mancomunada de vigilancia de una manzana o de varias manzanas. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en el Proyecto de Edificación de la parcela en que se ubique, de la que podrá segregarse simultánea o posteriormente.
- f) En esta zona de calificación se admitirá la implantación de las condiciones de la zona UFA de vivienda aislada/pareada de modo alternativo en lo referente a parcela mínima prevista en el artículo 17 de estas ordenanzas.

2.- Las condiciones de accesibilidad de las parcelas serán:

- a) En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 6 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 3 metros para los de tránsito peatonal, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad y del cumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios en cuanto al acceso de vehículos de extinción. Cuando el único tránsito rodado sea de acceso a aparcamiento, no se considerará vial de tránsito rodado.
- b) En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 6 m.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

**Art.25. Retiros a lindes y edificaciones**

1. La separación a linde frontal será de 5,00 m.
2. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será superior a 6 m. Podrá reducirse esta distancia a un mínimo de 4 m, cuando a los paramentos enfrentados recaigan únicamente cocinas, baños, escaleras, oficinas, almacenes o cuartos técnicos de la edificación.

**Art. 26. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la baja, será de 2 plantas.
2. La altura máxima de cornisa será de 8,00 metros.
3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
  - 3.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. De realizarse estas, la altura total de la edificación no podrá superar los 11 m.
  - 3.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván que computará a efectos de edificabilidad en las porciones de altura libre superior a 2,20 m. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones:
    - a) El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.
    - b) Deberán estar espacialmente comunicados e integrados a los de la planta inferior desde la cual recibirán acceso.
    - c) No podrá ocuparse una superficie útil mayor del 75% de la de la planta inmediata inferior. A estos efectos se considerará útil toda aquella superficie en la que su altura libre sea superior a 2,20 metros.
    - d) Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernarios, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositivamente y constructivamente integrados en el conjunto de la edificación.

Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior ó de sus sistemas mecánicos de aspiración, siempre que su superficie total en cada unidad de vivienda no exceda 40 m<sup>2</sup>. Si se supera esta superficie, los desvanes contarán con iluminación y ventilación independiente de la planta inferior.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

Para el resto de cuerpos de edificación, elementos e instalaciones admisibles sobre la altura máxima de cornisa, se estará a lo dispuesto en el artículo 37 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, y en todo caso pudiendo ser superados puntualmente por las instalaciones accesorias al uso.

4. Semisótanos y sótanos:

a) Se admitirán semisótanos, que no podrán ocupar la superficie libre de las parcelas. Las condiciones generales serán las reguladas en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la Población de Vallbona y, Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación, en las que se define la planta baja como aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante de Referencia.

b) Se permite la construcción de sótanos, los cuales podrán ocupar la superficie libre de las parcelas, no destinada obligatoriamente a zona ajardinada y siempre respetando los retiros mínimos a lindes.

c) La altura libre de sótanos y semisótanos será al menos de 2,20 m.

5. Planta Baja:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3.00 metros sobre la cota de origen o plano de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros. Como cota de origen se tomará la media de las cotas correspondientes al punto medio de cada una de las alineaciones exteriores de la parcela.

6. Entreplantas

Se estará a lo previsto en el artículo 31.3 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

7. Cuerpos y elementos salientes:

La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad en los términos regulados en las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre la vía pública.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

Los cuerpos volados, tales como balcones, miradores, terrazas o similares, podrán recaer sobre la superficie libre de las parcelas, debiendo contenerse, en todo caso, dentro de la superficie ocupada de las mismas.

**Art.27. Condiciones estéticas de la edificación**

En relación a la calificación "Unifamiliar Agrupada", se establecen las siguientes condiciones estéticas de las edificaciones y parcelas:

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales deberán tratarse con calidad de fachada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano, debiendo tratarse adecuadamente los paramentos laterales que puedan quedar vistos como consecuencia del retiro de fachada desde la alineación exterior.
- d) Al menos un 40% de la superficie libre de parcela deberá destinarse a jardines preferentemente con arbolado de sombra con superficie drenante.

**Art.28. Garajes, construcciones auxiliares y cerramientos de parcela**

1. Para los aparcamientos se estará a lo previsto en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del PG de la Población de Vallbona y Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación, admitiéndose al aire libre en el interior de la parcela privada.

2. El régimen de aplicación a las edificaciones auxiliares será equivalente al previsto en el artículo 23 de las normas de Ordenación Pormenorizada del PG de la Población de Vallbona. Se autorizan expresamente las instalaciones destinadas a la práctica del paddle, con iguales condiciones y retiros a lindes que las definidas para los frontones.

3. Las construcciones desmontables no se permiten en ningún caso.

4. La altura máxima sobre la Rasante del Vial de los elementos opacos, o no, que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados, será de 2,00 m.



AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

5. Para el resto de condiciones se estará a lo previsto en el artículo 26 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**Art.29. Reserva de aparcamiento en la zona "Unifamiliar agrupada"**

Se reservará en parcela privada una plaza por vivienda que se construya, más una adicional por cada fracción de 10 viviendas.

Dicha reserva podrá satisfacerse al aire libre en la superficie libre de parcela, en espacio comunitario conjunto o de modo individual.

**CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN "VIVIENDA PROTEGIDA".**

**Art.30. Edificabilidad.**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 1,07016 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad total de cada parcela será el resultado de multiplicar este coeficiente por su superficie en m<sup>2</sup> según se expresa a continuación:

EDIFICABILIDAD				Nº Estimado no vinculante de Viviendas
Manzana	IEN	Superficie	Edificabilidad	
M4 (VP - 30 %)	1,07016 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	12.407,60 m <sup>2</sup> s	13.278,17 m <sup>2</sup> t	130

Los proyectos de edificación justificarán la edificabilidad total consumida en relación a este índice.

2. La edificabilidad de cada parcela deberá destinarse al uso dominante descrito en el art. 5 de estas ordenanzas, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

3. A efectos de edificabilidad, no computarán las superficies construidas ocupadas por sótanos y semisótanos, ni las edificaciones auxiliares, tales como locales técnicos, salas de máquinas y terrazas o porches y garajes cubiertos no cerrados por más de dos lados.

4. Para la edificación en esta calificación bastará el Proyecto de Edificación sujeto a la normativa prevista en el presente Capítulo, no requiriéndose la formulación de Estudios de Detalle.

5. La tipología de ordenación será la de edificación en bloque, aunque se admiten otras tipologías como unifamiliar aislada, superpuesta, pareada o hilera.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

6. Para el resto de determinaciones se estará a lo previsto en el artículo 28 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**Art.31. Ocupación de Parcela**

1.- La ocupación máxima de parcela será del 60%.

2.- Los espacios libres de parcela resultante permanecerán como suelo de dominio privado, sin perjuicio de su posible uso, parcial o total, público en función de las características de la edificación proyectada.

3.- Para el resto de determinaciones se estará a lo previsto en el artículo 28 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**Art.32. Parcela mínima y accesibilidad**

1.- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 3.000 metros cuadrados.

b) Su frente mínimo será de 35 metros cuando recaiga a vial, espacio libre público o vial privado conectado a vial público.

c) Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal excepcionalmente uno de ellos puede formar un ángulo no menor a 60% con la alineación exterior.

d) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro no menor a 30 metros.

2.- Las condiciones de accesibilidad de las parcelas serán:

a) En el caso de que el acceso a parcela se realice exclusivamente por viales privados, éstos deberán tener un ancho mínimo de 6 metros si son de tránsito rodado (aunque sólo sea de acceso a la parcela) y 3 metros para los de tránsito peatonal, sin perjuicio de autorizar y permitir siempre el paso de vehículos de mantenimiento y seguridad y del cumplimiento de la normativa vigente de protección contra incendios en cuanto al acceso de vehículos de extinción. Cuando el único tránsito rodado sea de acceso a aparcamiento, no se considerará vial de tránsito rodado.

b) En el caso de trazarse viales privados de alineación no recta, que constituyan el único acceso a una parcela, deberá justificarse que los radios de giro permitan el paso de vehículos de extinción de incendios en el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Edificación. El radio mínimo de giro, medido en el eje del vial, será de 6 m.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

**Art.33. Retiros a lindes y edificaciones**

1. La separación a linde frontal será de 5,00 m.
2. La distancia mínima entre cuerpos de edificación independientes en el interior de una misma parcela será superior a 6 m. Podrá reducirse esta distancia a un mínimo de 4 m, cuando a los paramentos enfrentados recaigan únicamente cocinas, baños, escaleras, oficinas, almacenes o cuartos técnicos de la edificación.

**Art. 34. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. El número máximo de plantas sobre rasante, incluida la baja, será de 3 plantas.
2. La altura máxima de cornisa será de 11,00 metros.
3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:
  - 3.1. Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. De realizarse estas, la altura total de la edificación no podrá superar los 14,00 m.
  - 3.2. En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, edificación habitable en el desván que computará a efectos de edificabilidad en las porciones de altura libre superior a 2,20 m. Se admitirá el racional aprovechamiento de los espacios resultantes, con arreglo a las siguientes limitaciones:
    - a) El uso al que se destinen será similar al de la planta inmediata inferior.
    - b) Deberán estar espacialmente comunicados e integrados a los de la planta inferior desde la cual recibirán acceso.
    - c) No podrá ocuparse una superficie útil mayor del 75% de la de la planta inmediata inferior. A estos efectos se considerará útil toda aquella superficie en la que su altura libre sea superior a 2,20 metros.
    - d) Se podrán ventilar e iluminar a través de cualquier sistema específico de cubierta tales como lucernarios, claraboyas, mansardas, etc., siempre y cuando estos elementos estén compositiva y constructivamente integrados en el conjunto de la edificación.

Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior o de sus sistemas mecánicos de aspiración, siempre que su superficie total en cada unidad de vivienda no exceda 40 m<sup>2</sup>. Si se supera esta superficie, los desvanes contarán con iluminación y ventilación independiente de la planta inferior.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

Para el resto de cuerpos de edificación, elementos e instalaciones admisibles sobre la altura máxima de cornisa, se estará a lo dispuesto en el artículo 37 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, y en todo caso pudiendo ser superados puntualmente por las instalaciones accesorias al uso.

4. Semisótanos y sótanos:

a) Se admitirán semisótanos, que no podrán ocupar la superficie libre de las parcelas. Las condiciones generales serán las reguladas en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la Población de Vallbona y, Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación, en las que se define la planta baja como aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante de Referencia.

b) Se permite la construcción de sótanos, los cuales podrán ocupar la superficie libre de las parcelas, no destinada obligatoriamente a zona ajardinada y siempre respetando los retiros mínimos a lindes.

c) La altura libre de sótanos y semisótanos será al menos de 2,20 m.

5. Planta Baja:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3.00 metros sobre la cota de origen o plano de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros. Como cota de origen se tomará la media de las cotas correspondientes al punto medio de cada una de las alineaciones exteriores de la parcela.

6. Entreplantas

Se estará a lo previsto en el artículo 31.3 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

7. Cuerpos y elementos salientes:

La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad en los términos regulados en las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos, no computarán a efectos de superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre la vía pública.





---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

Los cuerpos volados, tales como balcones, miradores, terrazas o similares, podrán recaer sobre la superficie libre de las parcelas, debiendo contenerse, en todo caso, dentro de la superficie ocupada de las mismas.

**Art.35. Condiciones estéticas de la edificación**

En relación a la calificación "Vivienda Protegida", se establecen las siguientes condiciones estéticas de las edificaciones y parcelas:

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales deberán tratarse con calidad de fachada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano, debiendo tratarse adecuadamente los paramentos laterales que puedan quedar vistos como consecuencia del retiro de fachada desde la alineación exterior.
- d) Al menos un 25 % de la superficie libre de parcela deberá destinarse a jardines privados preferentemente con arbolado de sombra con superficie drenante.

**Art.36. Garajes, construcciones auxiliares y cerramientos de parcela**

1. Para los aparcamientos se estará a lo previsto en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del PG de la Población de Vallbona y Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación, admitiéndose al aire libre en el interior de la parcela privada.

2. El régimen de aplicación a las edificaciones auxiliares será equivalente al previsto en el artículo 23 de las normas de Ordenación Pormenorizada del PG de la Población de Vallbona. Se autorizan expresamente las instalaciones destinadas a la práctica del pádel, con iguales condiciones y retiros a lindes que las definidas para los frontones.

3. Las construcciones desmontables no se permiten en ningún caso.

4. La altura máxima sobre la Rasante del Vial de los elementos opacos, o no, que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados,



AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

será de 2,00 m.

5. Para el resto de condiciones se estará a lo previsto en el artículo 26 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

**Art.37. Reserva de aparcamiento en la zona "Vivienda Protegida"**

Se reservará en parcela privada una plaza de turismo por vivienda, y así mismo se reservará dos plazas de aparcamiento de bicicletas por vivienda.

Dichas reservas podrán satisfacerse al aire libre en la superficie libre de parcela en espacio comunitario conjunto o de modo individual, así como en sótano o semisótano.

**CAPITULO 5º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CALIFICACIÓN "TERCIARIO".**

**Art.38. Edificabilidad.**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 0,56163 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad total de cada parcela será el resultado de multiplicar este coeficiente por su superficie en m<sup>2</sup>, según se expresa a continuación:

EDIFICABILIDAD			
Manzana	IEN	Superficie	Edificabilidad
M11	0,56163 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	4.147,75 m <sup>2</sup> s	2.329,50 m <sup>2</sup> t
<b>SUP TOTAL</b>		<b>4.147,75 m<sup>2</sup>s</b>	<b>2.329,50 m<sup>2</sup>t</b>

Los proyectos de edificación justificarán la edificabilidad total consumida en relación a este índice.

2. La edificabilidad de cada parcela podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos descritos en el art. 5 de estas ordenanzas, con las condiciones de compatibilidad allí establecidas.

3. A efectos de edificabilidad, no computarán las superficies construidas ocupadas por sótanos y semisótanos, ni los locales técnicos, ni salas de máquinas, ni terrazas o porches y garajes cubiertos no cerrados por más de dos lados.

4. Para la edificación en esta calificación bastará el Proyecto de Edificación sujeto a la normativa prevista en el presente Capítulo, no requiriéndose la formulación de Estudios de Detalle.

5. La tipología de ordenación será la de edificación aislada.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

**Art.39. Ocupación de Parcela**

1.- La ocupación máxima de parcela será del 60% de su superficie.

2.- La parte de parcela no ocupada por la edificación, podrá utilizarse para establecer servicios o zonas ajardinadas o aparcamientos. En ellas se permitirá instalaciones deportivas a aire libre.

Un mínimo del 20% del total de parcela no ocupada por la edificación será necesariamente ajardinada con superficie drenante.

En las zonas de aparcamiento al aire libre se integrará arbolado de sombra.

**Art.40. Parcela mínima**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 2.000 metros cuadrados.

b) Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal y al posterior, excepcionalmente uno de ellos puede formar un ángulo no menor de 60º con la alineación exterior.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de diámetro no menor a treinta (30'00) metros.

2. Se admitirá una parcela de dimensión comprendida entre 20 y 50 m<sup>2</sup> para central mancomunada de vigilancia de la manzana. Su ubicación, dimensiones y régimen de propiedad se establecerá en el correspondiente proyecto de edificación de la parcela en que se ubique, de la que podrá segregarse simultánea o posteriormente.

**Art.41. Retiros a lindes y edificaciones.**

1. Los retiros a lindes se establecen con carácter obligatorio según el siguiente criterio:

a) a linde frontal será de 5 metros.

b) a linde lateral será de 3 metros.

c) la separación entre bloques de una misma parcela, será de 3 metros.

2. No computarán para la medición de las distancias a lindes los aleros con una longitud de vuelo inferior a 40 cms.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

**Art. 42. Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

1. Se establece un máximo de dos plantas (baja más una altura), sobre rasante.

2. La altura máxima de cornisa será de 9,00 metros

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas o de directriz curva. De realizarse éstas, la altura total de la edificación no podrá superar en más de 3,00 metros la altura máxima de cornisa establecida.

b) Para el resto de cuerpos de edificación, elementos e instalaciones admisibles sobre la altura máxima de cornisa, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General así como Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación, y en todo caso pudiendo ser superados puntualmente por las instalaciones accesorias al uso.

4. Semisótanos y sótanos:

a) Se admitirán semisótanos, que no podrán ocupar la superficie libre de las parcelas. Las condiciones generales serán las reguladas en las Normas Urbanísticas y Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de la Población de Vallbona y, Ordenanzas Municipales de Policía de Edificación, en las que se define la planta baja como aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1,00 m., por encima y 1,00 m., por debajo de la Rasante de Referencia.

b) Se permite la construcción de sótanos, los cuales podrán ocupar la superficie libre de las parcelas, en la parte no ajardinada obligatoria.

5. Planta Baja:

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3'00 metros sobre la cota de origen o plano de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros.

Como cota de origen se tomará la media de las cotas correspondientes al punto medio de cada una de las alineaciones exteriores de la parcela.

6. Entreplantas:

Se admitirán entreplantas en un 50% de la superficie de planta baja.

7. Cuerpos y elementos salientes:

La edificación en planta primera o superiores podrá coincidir o no con la



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

alineación de edificación de planta baja, siendo libre su composición arquitectónica y computando su edificabilidad en los términos regulados en las Normas del Plan General.

Las marquesinas, aleros, impostas, molduras, pilastras y elementos compositivos no computarán a efectos de superficie construida máxima total, no autorizándose el vuelo de marquesinas o elementos ornamentales sobre la vía pública.

Los cuerpos volados podrán recaer sobre la superficie libre de las parcelas, debiendo contenerse, en todo caso, dentro de la superficie ocupada de las mismas.

**Art.43. Condiciones estéticas de la edificación**

En relación a la calificación "Terciario", se establecen las siguientes condiciones estéticas de las edificaciones y parcelas:

- a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales deberán tratarse con calidad de fachada.
- b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano, debiendo tratarse adecuadamente los paramentos laterales que puedan quedar vistos como consecuencia del retiro de fachada desde la alineación exterior.
- d) En caso de utilizarse cubierta inclinada o de directriz curva, el frente de fachada se dispondrá de tal forma que dicha cubierta quede integrada adecuadamente en la composición de fachada.

**Art.44. Garajes, construcciones auxiliares y cerramientos de parcela**

1. Para los aparcamientos se estará a lo previsto en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de la Población de Vallbona y Ordenanzas de Policía de Edificación, admitiéndose al aire libre en el interior de parcela privada o de edificio exclusivo.

2. El régimen de aplicación a las edificaciones auxiliares será el equivalente al previsto en el artículo 23 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PG, autorizándose expresamente las instalaciones destinadas a la práctica del pádel con iguales condiciones y retiros a lindes que las definidas para los frontones.



---

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR R-25 DE POBLA DE VALLBONA  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-25

---

3. Las construcciones desmontables no se permiten en ningún caso.

4. La altura máxima sobre la Rasante del Vial de los elementos opacos, o no, que presenten continuidad horizontal y hubiesen de permanecer a la vista desde vía pública u otros espacios de dominio público por formar parte de vallas o cercados, será de 2,00 m.

**Art.45.- Reserva de aparcamiento en la zona "Terciario"**

Se estará a lo previsto en artículo 20 de las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación (BOP nº117 de 18/05/2006) y textos refundidos de las mismas.

La Pobla de Vallbona, julio de 2024

Por el equipo redactor:



Fdo. Óscar Terrasa Sales  
Arquitecto

