MUNICIPIOS

Ayuntamiento de la Pobla de Vallbona

2026/14219 Anuncio del Ayuntamiento de la Pobla de Vallbona sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial del Sector R-9 "Vista Calderona".

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2026, aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial del Sector R-9 "Vista Calderona", que tiene como objeto principal reordenar la calificación de las parcelas que componen la manzana definida por las calles de la Tanzanita, dels Topacis, del Sabater y la Avinguda dels Diamants, que se califica mayoritariamente como residencial privada en lugar de dotacional privada.

La indicada modificación ha sido inscrita, en fecha 17 de septiembre de 2026, con el número 46202-2020, en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

VER ANEXO

Lo que se hace público, con transcripción de sus normas urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.7 TRLOTUP, significando que su entrada en vigor se producirá a los quince días de su publicación.

La Pobla de Vallbona, 11 de noviembre de 2026.—El concejal-delegado, Juan Aguilar Moncayo.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ÁMBITO

Las presentes Normas Urbanísticas modifican el contenido de los artículos 4, 5 y 12.1 de las Normas Urbanísticas del Sector R-9 -anteriormente I-9- publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia n.º 295 de fecha 12 de diciembre del año 2009 -en adelante, normas vigentes-. Se mantiene vigente el contenido de las Normas Urbanísticas no alterado en la presente modificación siempre y cuando no contradiga lo dispuesto en las presentes normas.

Para mayor compresión del alcance de la modificación, se remarca en color gris el contenido de la Normas Urbanísticas actuales que se modifica.

ARTÍCULO 3.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ART. 4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO -VIGENTE-

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos del Sector, que aportan los terrenos de la Red Estructural adscrita e incorporan la Red Primaria, es el que se expone en la Ficha Urbanística refundida de la Memoria General del PDAI. Los titulares de Sistemas Generales adscritos serán indemnizados con cargo al Sector.

Sector I-9	245.309 m²	0,30 m²t/m²	73.592,70 m²t
S.Gral Parque Público 3.100m². PG (+2. 701 de Mod PG 2002)	3.100 m²		
P.D.A.I.	248.409 m²	19,13 viv/Ha	475 viviendas

El aprovechamiento tipo, AT, es de 0,296257 m2²t/m²s.

El excedente de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento es del 10% del aprovechamiento privado de las UE-2 y UE-3, en total 3.770 m² de suelo en parcela estándar (edificabilidad 0,30 m2tlm2s), toda vez que el de la UE-1 se compensó con el PDAI de 1997. Este excedente puede ser monetarizado en la forma establecida por el Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona.

Los propietarios de los terrenos del Sector tienen los deberes previstos en el art. 18 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones:

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los viales, espacios libres, zonas verdes y el suelo para dotaciones públicas de carácter local (Uso Dotacional, Zona de Uso pormenorizado n° 7), que resulten de este Plan Parcial Ceder gratuitamente el suelo para los Sistemas Generales que el Plan General incluya y/o adscriba al Sector (Uso Transporte e Infraestructura-Servicios de Media Tensión, Uso pormenorizado n° 8 y Red Primaria adscrita en al art. n°6).

Costear las infraestructuras de conexión viaria, de agua potable, saneamiento y energía eléctrica, incluyendo los refuerzos o ampliaciones de dichos servicios que resulten necesarios por la incorporación del Sector, que se describen en el art. 6 de estas Normas.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del Sector en parcelas con aprovechamiento privado, o proceder a su monetarización y pago al mismo según decida el documento a incorporar en el Programa o Convenio Urbanístico que lo formalice

Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del planeamiento entre propietarios afectados por el mismo, según Proyecto de Reparcelación que forma parte del PDAI.

Costear la urbanización del Sector, con arreglo al Proyecto de Urbanización que acompaña al PDAI (Documento 3), incluso el vial de conexión entre la UE-1 y la UE-2.

Edificar en los plazos que establece este Plan Parcial.

ART. 4.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO -MODIFICADO-

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos del Sector, que aportan los terrenos de la Red Estructural adscrita e incorporan la Red Primaria, es el que se expone en la Ficha Urbanística refundida de la Memoria General del PDAI. Los titulares de Sistemas Generales adscritos serán indemnizados con cargo al Sector.

Sector I-9	245.309 m²	0,30 m²t/m²	73.592,70 m²t
S.Gral Parque Público 3.100m². PG (+2. 701 de Mod PG 2002)	3.100 m²		
P.D.A.I.	248.409 m²	19,81 viv/Ha	492 viviendas

El aprovechamiento tipo, AT, es de 0,296257 m2²t/m²s.

El excedente de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento es del 10% del aprovechamiento privado de las UE-2 y UE-3, en total 3.770 m² de suelo en parcela estándar (edificabilidad 0,30 m2tlm2s), toda vez que el de la UE-1 se compensó con el PDAI de 1997. Este excedente puede ser monetarizado en la forma establecida por el Ayuntamiento de La Pobla de Vallbona.

Los propietarios de los terrenos del Sector tienen los deberes previstos en el art. 18 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones:

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los viales, espacios libres, zonas verdes y el suelo para dotaciones públicas de carácter local (Uso Dotacional, Zona de Uso pormenorizado n° 7), que resulten de este Plan Parcial Ceder gratuitamente el suelo para los Sistemas Generales que el Plan General incluya y/o adscriba al Sector (Uso Transporte e Infraestructura-Servicios de Media Tensión, Uso pormenorizado n° 8 y Red Primaria adscrita en al art. n°6).

Costear las infraestructuras de conexión viaria, de agua potable, saneamiento y energía eléctrica, incluyendo los refuerzos o ampliaciones de dichos servicios que resulten necesarios por la incorporación del Sector, que se describen en el art. 6 de estas Normas.

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del Sector en parcelas con aprovechamiento privado, o proceder a su monetarización y pago al mismo según decida el documento a incorporar en el Programa o Convenio Urbanístico que lo formalice

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del planeamiento entre propietarios afectados por el mismo, según Proyecto de Reparcelación que forma parte del PDAI.

Costear la urbanización del Sector, con arreglo al Proyecto de Urbanización que acompaña al PDAI (Documento 3), incluso el vial de conexión entre la UE-1 y la UE-2.

Edificar en los plazos que establece este Plan Parcial.

ARTÍCULO 2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

La redacción actual del artículo 5 de las normas vigentes es la siguiente (se remarca en gris el contenido objeto de modificación):

ART. 5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS -VIGENTE-

Según el Plan Parcial aprobado en l997, el Sector I-9 debía desarrollarse según los siguientes parámetros urbanísticos:

SECTOR I-9	
Superficie	249.298 m²
Índicede edificabilidadbruto	0,20 m²t/m²
Densidaddeviviendasporhectárea	12,73 Viv/ha
Númeromáximodeviviendas	300
Usos	Global Residencial
Usodominante	Vivienda Unifamiliar Aislada
Usoscompatibles	Hospedaje,EspectáculosyActividades dePúblicaConcurrencia,PequeñoComercio,Comercio Medio,Oficinas,Aparcamiento,Garaje,Docente,Deportivo,Sanitario,Asistencial,Cultural,Mercado,Administrativo,Religioso, EspaciosLibresyZonas Verdes,Viario,Suministrodecarburanteelnfraestructurasy ServiciosPúblicosUrbanos.
Ususincompatibles	Todos los demás
Parcelamínima	400 m²

Posteriormente, mediante el citado Plan Parcial de fecha 27 de junio de 2002, se modificaron los anteriores parámetros urbanísticos del sector, con el siguiente detalle:

SECTOR I-9	
Superficieinterior	248.409 m² (245.309 interiores +3.100 sistemas generales. integrados)
Cesiones	Según estándares
Índicedeedificabilidadbruto	0,30 m²t/m²s.
Densidaddeviviendasporhectárea	19,13 Viv./Ha
Númeromáximodeviviendas	475 Viv.
Usos	Global Residencial.
Usodominante	Vivienda Unifamiliar Aislada.
Usoscompatibles	Vivienda unifamiliar entre medianeras y vivienda plurifamiliar con accesos independientes a cada una de ellas desde el exterior común (vial o parcela),

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

	Hospedaje, Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia, Pequeño Comercio, Comercio Medio, Oficinas, Aparcamiento, Garaje, Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Mercado, Administrativo , Religioso, Espacios Libres y Zonas Verdes, Viario, Suministro de carburante e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos.
Ususincompatibles	Todos Los demás.
Parcelamínima	400 m², para vivienda unifamiliar aislada.
Condicionesparticularesparatipología devivienda plurifamiliar.	Parcela mínima: 2.000 m². Con titularidad en condominio de la parcela. Número máximo plantas : ID (PB + II). Acceso a la edificación: desde espacio libre comunitario.

ART. 5.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS -MODIFICADO-

Según el Plan Parcial aprobado en l 997, el Sector I-9 debía desarrollarse según los siguientes parámetros urbanísticos:

SECTOR I-9	
Superficie	249.298 m²
Índicede edificabilidadbruto	0,20 m²t/m²
Densidaddeviviendasporhectárea	12,73 Viv/ha
Númeromáximodeviviendas	300
Usos	Global Residencial
Usodominante	Vivienda Unifamiliar Aislada
Usoscompatibles	Hospedaje,EspectáculosyActividades dePúblicaConcurrencia,PequeñoComercio,Comercio Medio,Oficinas,Aparcamiento,Garaje,Docente,Deportivo,Sanitario,Asistencial,Cultural,Mercado,Administrativo,Religioso,EspaciosLibresyZonas Verdes,Viario,Suministrodecarburanteel nfraestructurasyServiciosPúblicosUrbanos.
Ususincompatibles	Todos los demás
Parcelamínima	400 m²

Posteriormente, mediante el citado Plan Parcial de fecha 27 de junio de 2002, se modificaron los anteriores parámetros urbanísticos del sector, con el siguiente detalle:

SECTOR I-9	
Superficieinterior	248.409 m² (245.309 interiores +3.100 sistemas generales. integrados)
Cesiones	Según estándares

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

Índicedeedificabilidadbruto	0,30 m²t/m²s.
Densidaddeviviendasporhectárea	19,13 Viv./Ha
Númeromáximodeviviendas	475 Viv.
Usos	Global Residencial.
Usodominante	Vivienda Unifamiliar Aislada.
Usoscompatibles	Vivienda unifamiliar entre medianeras y vivienda plurifamiliar con accesos independientes a cada una de ellas desde el exterior común (vial o parcela), Hospedaje, Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia, Pequeño Comercio, Comercio Medio, Oficinas, Aparcamiento, Garaje, Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Mercado, Administrativo , Religioso, Espacios Libres y Zonas Verdes, Viario, Suministro de carburante e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos.
Ususincompatibles	Todos Los demás.
Parcelamínima	400 m², para vivienda unifamiliar aislada.
Condicionesparticularesparatipología devivienda plurifamiliar.	Parcela mínima: 2.000 m². Con titularidad en condominio de la parcela. Número máximo plantas : ID (PB + II). Acceso a la edificación: desde espacio libre comunitario.

Con la presente modificación los parámetros urbanísticos resultantes del sector son los siguientes:

SECTOR R-9	
Superficieinterior	248.409 m² (245.309 interiores +3.100 sistemas generales. integrados)
Cesiones	Según estándares
Índicedeedificabilidadbruto	0,30 m²t/m²s.
Densidaddeviviendasporhectárea	19,81 Viv./Ha
Númeromáximodeviviendas	492 Viv.
Usos	Global Residencial.
Usodominante	Vivienda Unifamiliar Aislada.
Usoscompatibles	Vivienda unifamiliar entre medianeras y vivienda plurifamiliar con accesos independientes a cada una de ellas desde el exterior común (vial o parcela), Hospedaje, Espectáculos y Actividades de Pública Concurrencia, Pequeño Comercio, Comercio Medio, Oficinas, Aparcamiento, Garaje, Docente, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Mercado, Administrativo , Religioso, Espacios Libres y Zonas Verdes, Viario, Suministro de carburante e Infraestructuras y Servicios Públicos Urbanos.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

Ususincompatibles	Todos Los demás.
Parcelamínima	400 m², para vivienda unifamiliar aislada.
Condicionesparticularesparatipología devivienda plurifamiliar.	Parcela mínima: 2.000 m². Con titularidad en condominio de la parcela. Número máximo plantas : ID (PB + II). Acceso a la edificación: desde espacio libre comunitario.

ARTÍCULO 3.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 12.1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

La redacción actual del artículo 12.1 de las normas vigentes es la siguiente (se remarca en gris el contenido objeto de modificación):

ART. 12.1 -VIGENTE-

12. 1 La reparcelación se acometerá mediante un único Proyecto de Reparcelación que englobará y refundirá las parcelas adjudicadas en el PDAl anterior sobre la Unidad de Ejecución 1.

Cada parcela tendrá fijada su superficie, tipología edificatoria, número de viviendas o en su caso edificabilidad y cuota de participación en los gastos generales de mantenimiento y gestión del Complejo Residencial "Mas de Vallbona ", una vez urbanizada.

Las diferentes Zonas de Uso Pomenorizado Residencial o Zona de Ordenanza "Residencial privada" R, denominadas R-UA, R-UMP, R-UMA por el planeamiento vigente, que corresponden a tipologías edificatorias precisas, tendrán las regulaciones urbanísticas generales y las específicas de este Plan, cambiando la regulación de edificabilidad por parcela por la de viviendas o superficie edificable por manzana, cuyo resultado acumulado es el mismo que el anteriormente vigente. El ajuste actual se hace por tipos de vivienda aislada, pareada o adosada de 183, 130 y 115 m²t. respectivamente, quedando su regulación de la siguiente forma:

ZONA RESIDENCIAL PRIVADA

SUBZONA **USO**	**TIPO EDIFICACIÓN**	**PARCELA MÍNIMA**	**REGIMEN DE PROPIEDAD**	**TIPO DE VIVIENDAS** **(sup. Construida)**	**Nº DE PLANTAS**
VIVIENDA R - UA	Unifamiliar Aislada	400 m²	Plena	183 m²t	II (PB + 1)
VIVIENDA R - UM	Entremedianeras Pareada R - UMP	200 m²	Con servidumbre de agrupación urbanística y medianería a dos o	130 m²t	II (PB + I)

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

			más		
	Entremedianeras Adosada R - UMA	2000 m²	Condominio de parcela y propiedad horizontal de edificación.	115 m²t	II (PB + I)

La modificación de las superficies tipo de vivienda sólo se podrá realizar en el momento de solicitud de licencia, sobre manzanas completas y respetando la parcelación mínima, la edificabilidad total y otros parámetros edificatorios de la correspondiente área de promoción.

Las condiciones de parcelación y edificación de las otras zonas del Sector serán las generales y las específicas siguientes:

OTRAS ZONAS

SUBZONA **USO**	**TIPO EDIFICACIÓN**	**PARCELA MÍNIMA**	**REGIMEN DE PROPIEDAD**	**EDIFICABILIDAD**	**Nº DE PLANTAS**
EQUIPAMIENTO PRIVADO Ep	Entremedianeras	100 m²	Privada (Local comercial, Oficinas, Bar, Restaurante, Club Social etc.)	Libre, hasta un total de 5.152 m²t.	II (PB + I)
EQUIPAMIENTO PUBLICO EQ	Aislada	1.000 m²	Pública, con posibles convenios de uso y mantenimiento	Libre, hasta un total de 4.415 m²t	II (PB + I)
SERVICIOS PUBLICOS SP	Aislada	Libre	Privada, con uso acogido al servicio de transporte e Infraestructuras	Libre, según Reglamento sectorial	I (PB)

En la subzona de Equipamiento privado son posibles los usos citados como Zonas de Ordenanzas CU, P, H y D que decida su propietario, cabiendo una posterior subdivisión en parcelas que cumplan la condición de parcela mínima citada y otros parámetros edificatorios de la subzona Ep.

En la subzona de Equipamiento público son posibles los usos Dotacionales edificables,

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

Zona de Ordenanza D, señalados en el art. 3. La edificabilidad se entiende adscrita, en la forma que se decida a las cuatro parcelas EQ-1, EQ-2, EQ-3 y EQ-4, que este Plan establece o las que resulten de posteriores subdivisiones que cumplan la condición de parcela mínima citada y otros parámetros edificatorios de la subzona EQ. Caben en ellas, además, Jos usos provisionales que puedan darse al amparo del art. 7, párrafo 2.

El Plan Parcial establece una única parcela de Equipamiento privado, Ep, de forma que también, en el desarrollo urbanístico y edificación de la misma se pueda o acometer unitariamente o segregar previamente en varias parcelas Ep de más de 1000 m2.

El Plan Parcial define parcelas individuales dentro de cada manzana de Zona Residencia Unifamiliar Aislada, R-UA, con superficies mayores de 400 m2, que se recogen como tales en el Proyecto de Reparcelación.

En el resto de Zonas de Ordenanza privada residencial R-UMP y R-UMA, el Plan Parcial identifica manzana con parcela, siempre dentro del mismo uso, de forma que en el desarrollo urbanístico y edificación de cada una de ellas se pueda acometer la actuación conjunta en parcela única, mediante régimen de propiedad horizontal, o segregarla previamente en varias parcelas R-UMP o R-UMA cumpliendo las condiciones de parcela mínima del Cuadro anterior.

En la parcela Y de la UE-3, Zona de Ordenanza R-UMP, que dispone de un pozo de riego en su interior, el Proyecto de Reparcelación debe adscribirlo al propietario y promotor del PDAI, que, en su desarrollo y petición de licencia de edificación, deberá contemplar bien Ja constitución de una parcela de servicio con acceso propio, como finca independiente y con la superficie reglamentaria a fin de poderlo destinar a riego, llenado de piscinas etc. de otras propiedades o bien decidir la pérdida del mismo y la desaparición de su servidumbre .

Las actuaciones conjuntas o subdivisiones de parcelas podrán dejar espacios destinados a aparcamiento, pasos, caminos, zonas verdes, deportivas, etc. de uso comunitario para los propietarios de una o varias parcelas identificadas en este Plan Parcial, cuyas condiciones serán elevadas a documento público e inscritas en registro .

La apertura de nuevos viales públicos en el interior de parcelas previstas en este Plan requerirá la aprobación previa por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle y el mantenimiento de las condiciones y parámetros urbanísticos de la parcela inicial.

El artículo 12.1 de las normas vigentes queda redactado de la siguiente manera:

ART. 12.1 -MODIFICADO-

12. 1 La reparcelación se acometerá mediante un único Proyecto de Reparcelación que englobará y refundirá las parcelas adjudicadas en el PDAI anterior sobre la Unidad de Ejecución 1.

Cada manzana tendrá fijada su superficie, tipología edificatoria, número de viviendas o en su caso edificabilidad y cuota de participación en los gastos generales de mantenimiento y gestión del Complejo Residencial "Mas de Vallbona ", una vez urbanizada.

Las diferentes Zonas de Uso Pomenorizado Residencial o Zona de Ordenanza "Residencial privada" R, denominadas R-UA, R-UMP, R-UMA por el planeamiento vigente, que corresponden a tipologías edificatorias precisas, tendrán las regulaciones urbanísticas generales y las específicas de este Plan, cambiando la regulación de edificabilidad por parcela por la de viviendas o superficie edificable por manzana, cuyo resultado acumulado es el mismo que el anteriormente vigente. El ajuste actual se hace por tipos de vivienda aislada, pareada o adosada de 183, 130 y 115 m²t. respectivamente, quedando su regulación de la siguiente forma:

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

ZONA RESIDENCIAL PRIVADA

SUBZONA USO	TIPO EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA	REGIMEN DE PROPIEDAD	TIPO DE VIVIENDAS (sup. Construida)	Nº DE PLANTAS
VIVIENDA R - UA	Unifamiliar Aislada	400 m²	Plena	183 m²t	II (PB + 1)
VIVIENDA R - UM	Entremedianeras Pareada R - UMP	200 m²	Con servidumbre de agrupación urbanística y medianería de dos o más	130 m²t.	II (PB + I)
	Entremedianeras Adosada R - UMA	2000 m2	Condominio de parcela y propiedad horizontal de edificación.	115 m²t	II (PB + I)

La modificación de las superficies tipo de vivienda sólo se podrá realizar en el momento de solicitud de licencia, sobre manzanas completas y respetando la parcelación mínima, la edificabilidad total y otros parámetros edificatorios de la correspondiente área de promoción.

Las condiciones de parcelación y edificación de las otras zonas del Sector serán las generales y las específicas siguientes:

OTRAS ZONAS

SUBZONA USO	TIPO EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA	REGIMEN DE PROPIEDAD	EDIFICABILIDAD	Nº DE PLANTAS
EQUIPAMIENTO PRIVADO Ep	Entremedianeras	100 m²	Privada (Local comercial, Oficinas, Bar, Restaurante, Club Social etc.)	Libre, hasta un total de 105 m²t.	II (PB + I)
EQUIPAMIENTO PUBLICO	Aislada	1.000 m²	Pública, con posibles	Libre, hasta un	II (PB + I)

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219

EQ			convenios de uso y mantenimiento	total de 4.415 m²t	
SERVICIOS PUBLICOS SP	Aislada	Libre	Privada, con uso acogido al servicio de transporte e Infraestructuras	Libre, según Reglamento sectorial	I (PB)

En la subzona de Equipamiento privado son posibles los usos citados como Zonas de Ordenanzas CU, P, H y D que decida su propietario.

En la subzona de Equipamiento público son posibles los usos Dotacionales edificables, Zona de Ordenanza D, señalados en el art. 3. La edificabilidad se entiende adscrita, en la forma que se decida a las cuatro parcelas EQ-1, EQ-2, EQ-3 y EQ-4, que este Plan establece o las que resulten de posteriores subdivisiones que cumplan la condición de parcela mínima citada y otros parámetros edificatorios de la subzona EQ. Caben en ellas, además, Jos usos provisionales que puedan darse al amparo del art. 7, párrafo 2.

El Plan Parcial establece una única parcela de Equipamiento privado, Ep, de forma que también, en el desarrollo urbanístico y edificación de la misma se pueda o acometer unitariamente.

El Plan Parcial define parcelas individuales dentro de cada manzana de Zona Residencia Unifamiliar Aislada, R-UA, con superficies mayores de 400 m2, que se recogen como tales en el Proyecto de Reparcelación.

En el resto de Zonas de Ordenanza privada residencial R-UMP y R-UMA, el Plan Parcial identifica manzana con parcela, siempre dentro del mismo uso, de forma que en el desarrollo urbanístico y edificación de cada una de ellas se pueda acometer la actuación conjunta en parcela única, mediante régimen de propiedad horizontal, o segregarla previamente en varias parcelas R-UMP o R-UMA cumpliendo las condiciones de parcela mínima del Cuadro anterior.

En la parcela Y de la UE-3, Zona de Ordenanza R-UMP, que dispone de un pozo de riego en su interior, el Proyecto de Reparcelación debe adscribirlo al propietario y promotor del PDAI, que, en su desarrollo y petición de licencia de edificación, deberá contemplar bien Ja constitución de una parcela de servicio con acceso propio, como finca independiente y con la superficie reglamentaria a fin de poderlo destinar a riego, llenado de piscinas etc. de otras propiedades o bien decidir la pérdida del mismo y la desaparición de su servidumbre .

Las actuaciones conjuntas o subdivisiones de parcelas podrán dejar espacios destinados a aparcamiento, pasos, caminos, zonas verdes, deportivas, etc. de uso comunitario para los propietarios de una o varias parcelas identificadas en este Plan Parcial, cuyas condiciones serán elevadas a documento público e inscritas en registro.

La apertura de nuevos viales públicos en el interior de parcelas previstas en este Plan requerirá la aprobación previa por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle y el mantenimiento de las condiciones y parámetros urbanísticos de la parcela inicial.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14219