

---

# LA POBLA DE VALLBONA MPP-0190502

## Modificación Plan Parcial Sector I-9

---

### Artículo 1. Objeto y ámbito

El objeto de este plan parcial es el desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector I-9 de La Poblada de Vallbona, con el fin de incorporar los parámetros urbanísticos del convenio aprobado por el Ayuntamiento pleno en 13 de diciembre de 2000, reflejados en la modificación puntual del Plan General de La Poblada de Vallbona sobre este sector (en adelante Modif. PG 2001) y que se tramita en expediente aparte, e incorporar el diseño urbano y tipologías edificatorias que se consideran más convenientes para su viabilidad.

El ámbito del sector es de 245.309 m<sup>2</sup>, está delimitado en el plan general vigente y se define con exactitud en el plano número 2, sobre base fotogramétrica municipal. Tiene anejo un parque público, zona verde de plan general, de 5.801 m<sup>2</sup>, que se desarrolla al norte del mismo en paralelo al cordel Llíria-Bétera o Camino de Bétera y que se ejecutará con cargo a este sector.

### Artículo 2. Clasificación urbanística y referencias

Su situación urbanística es de suelo urbanizable en ejecución según definición del PG, su uso global es residencial, con una serie de usos compatibles y otros incompatibles, y tiene un aprovechamiento urbanístico de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Condiciones que se corresponden a las de la Modif. puntual del PG (homologación modificativa) en adelante Modif. PG que este plan parcial desarrolla.

El anterior plan parcial fue aprobado por el Ayuntamiento el 11 de febrero de 1997, previa homologación de dicho sector por la CTU el 19 de diciembre de 1996 y sobre su Unidad de Ejecución número 1 se aprobó en dicha fecha el programa de desarrollo de la actuación integrada y su urbanización, por gestión indirecta, a agente privado, habiendo comenzando las obras allí previstas. Por acuerdo de subrogación, aprobado por el Ayuntamiento pleno de 13 de diciembre de 2000, un nuevo agente urbanizador privado ha convenido el desarrollo urbanístico de esta área con arreglo a los parámetros que este documento desarrolla.

El presente plan parcial modifica el planeamiento aprobado en 1997 y deberá de ejecutarse mediante uno o varios proyectos de urbanización. Se mantiene la adjudicación de la urbanización de la unidad de ejecución al nuevo agente subrogado en los términos del oportuno convenio, así como su proyecto de urbanización, con las condiciones de adaptación precisas. Las restantes unidades de ejecución deberán ser desarrolladas mediante uno o dos PAI, según la iniciativa urbanística que resulte.

### Artículo 3. Calificación urbanística: Usos y zonas de ordenanza

El sector I-9 tiene la calificación urbanística de uso global residencial y las siguientes zonas y subzonas de ordenanza establecidas en el plan general recogidas en su modificación puntual que se tramita simultáneamente:

- Zona Residencial Privada (R):
- Subzona de Vivienda Unifamiliar Aislada (R-UA).
- Subzona de Vivienda Unifamiliar Entremedianeras, adosada o pareada, (R-UM).
- Subzona de Vivienda Plurifamiliar o Bloque de Viviendas, sobre parcela común (R-PB).
- Zona de Equipamiento Público (EQp).
- Dotaciones Plan Parcial (P).
- Quioscos en Jardín (K) a efectos de cumplimiento de RP.
- Zona de Equipamiento Privado (Eq).
- Zona Instalación/Infraestructuras (I).
- Zona Verde Pública (ZV).
- Viales y Aparcamientos Públicos (RV+AV).

Con arreglo a lo previsto en el artículo 3 de las normas de la Modif. PG y en el 5.10 y siguientes de las normas urbanísticas del plan general vigente, estos usos se regulan con las determinaciones de los artículos de dichas normas que en cada caso se citan, con la identificación de la respectiva zona de ordenanza, a saber:

Uso dominante

1. Vivienda unifamiliar aislada (artículo 5.17.1), identificada como zona de ordenanza R-UA en textos y planos.

Usos compatibles

2. Vivienda unifamiliar entremedianeras (artículo 5.17.1 y 2). Se subdivide en dos subzonas:
  - 2.1. Pareada, identificada como R-UMP.
  - 2.2. Adosada, identificada como R-UMA.
3. Vivienda plurifamiliar (artículo 5.17.3), identificada como R-PB.
4. Comercio, pequeño y medio (artículo 5.24), identificada como zona de ordenanza CU en textos y planos. Corresponde a un uso posible dentro de la Zona de Equipamiento Privado (Eq).
5. Estacionamiento de aparcamiento y garaje (artículo 5.25), identificada como zona de ordenanza P en textos y planos. Corresponde a uno de los dos usos previstos en la Zona de Viales y Aparcamientos Públicos (RV+AV).
6. Hospedaje, hostelería, espectáculos y actividades de pública concurrencia, restauración, oficinas, turístico (artículo 5.27), identificada como zona de ordenanza H en textos y planos. Corresponde a un uso posible dentro de la Zona de Equipamiento Privado (Eq).
7. Dotacional (artículos 5.28, 5.29, 5.30). Se subdivide en dos subzonas:
  - 7.1. Dotacional Edificable, constituido por usos docente, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, mercado administrativo y religioso, identificada como zona de ordenanza D en textos y planos. Corresponde a un uso posible dentro de la Zona de Equipamiento Público (EQp) de plan parcial.
  - 7.2. Dotacional no Edificable, como espacios libres y zonas verdes, identificada como zona de ordenanza ZV en textos y planos. Corresponde a uno de los tres usos previstos en la Zona Verde Pública (ZV), parque público, jardines y áreas de juego.
8. Transporte e infraestructura (artículo 5.31). Corresponde a uno de los dos usos previstos en la Zona de Infraestructuras y Servicios (I), que se regula en dos subzonas:
  - 8.1. Viario, servicios de carretera, suministro de carburantes y otros servicios viarios, identificada como zona de ordenanza V en textos y planos.

8.2. Infraestructuras y servicios públicos urbanos y territoriales identificada como zona de ordenanza SP. Se consideran usos incompatibles en este sector los no incluidos en la relación anterior.

#### **Artículo 4. Aprovechamiento urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos del sector es del 90 por ciento del aprovechamiento del sector.

Los propietarios de los terrenos del sector tienen los deberes previstos en el artículo 18 de la Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones:

1. 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 número 7) que resulten de este plan parcial.
2. Ceder gratuitamente el suelo para los sistemas generales que el plan general incluya o adscriba al sector (uso transporte e infraestructura-servicios de media tensión, uso pormenorizado número 8 y red primaria adscrita en el artículo número 6), que son:

Tramos A y B del viario 45.4 exteriores al sector.

Viarío N-S, interior al sector, de 18.050 m<sup>2</sup>, desdoblado en dos vías cuya traza se grafía en los planos.

Parque público de 5.801 m<sup>2</sup>, clave 41.57.

Sistemas generales de evacuación de aguas, claves 48.11 y 48.5, exteriores al sector.

3. 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 artículo 6 de estas normas.

4. Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el 10 por ciento del aprovechamiento del sector en parcelas con aprovechamiento privado mediante documento a incorporar en el programa o convenio urbanístico que lo formalice.

5. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del planeamiento entre propietarios afectados por el mismo. Por ser el sector de un único propietario no será precisa la reparcelación, que se reducirá a la aprobación municipal de las parcelas a ceder según el punto 4 anterior.

6. Costear la urbanización del sector con arreglo a los proyectos de urbanización aprobados.

7. Edificar en los plazos que establece este plan parcial.

#### **Artículo 5. Parámetros urbanísticos**

El índice de edificabilidad bruto del sector I-9 es de 0,30 metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, es decir 73.593 m<sup>2</sup> de techo, a repartir entre las distintas zonas edificables.

La densidad se fija en la Modif. PG en 475 viviendas en el sector, 19,13 Viv./Ha.

Si el plan general en revisión fijara una densidad mayor, este sector podría asumirla mediante la oportuna modificación de este plan parcial y, sin alterar la edificabilidad total citada, mediante el cambio de tipologías edificatorias (de R-UA a R-UM o R-PB o de R-UM a R-PB) de las parcelas no edificadas.

#### **Artículo 6. Red primaria estructural de dotaciones y servicios adscritos al sector**

Se establecen los siguientes elementos de la red primaria externos al sector, precisos para garantizar su conexión e integración adecuada con las redes e infraestructuras existentes.

1. Red primaria de dotaciones públicas - viario, mejora del tramo identificado con la clave 4.5-4/A y 4.5-4/B del plan general, sobre una superficie de 9.340 m<sup>2</sup>, incluyendo la adquisición de los terrenos. Su carga urbanística será repartida en el sector proporcionalmente a la superficie de cada una de sus unidades de ejecución.
2. Red primaria de servicios públicos - evacuación de aguas residuales, construcción de colector en los tramos 4.8-11/A, 4.8-5/A, 4.8-5/B y 4.8/11 sur hasta su empalme con el colector de la Zona Industrial, incluyendo la disposición de terrenos, con un coste de ejecución de 60.000.000, que será repercutido con el resto de propietarios de suelo urbano y urbanizable beneficiados, en la forma establecida en el oportuno convenio urbanístico. En el interior del sector su carga urbanística será repartida proporcionalmente a la superficie de cada una de sus unidades de ejecución.
3. Red primaria de infraestructuras y servicios públicos - línea de media tensión, enterramiento de la misma entre los dos postes situados entre un extremo del sector, utilizando el subsuelo del nuevo viario a realizar. Esta carga urbanística será soportada por la Unidad de Ejecución número 1 en la forma ya reflejada en el convenio urbanístico con el agente urbanizador. Se establecen como otros elementos de la red primaria del sector, los así previstos en la Modif. del PG, a saber:
4. Parque público de 5.801 m<sup>2</sup>, de ellos 3.100 exteriores al sector y 2.701 en su interior, ocupando el espacio franja de 14,75 m de la traza de catálogo de la vía pecuaria o cordel de Lliria a Bétera, no ocupada actualmente (8 m) y su área aneja. Su carga urbanística será repartida proporcionalmente a la superficie de cada una de sus unidades de ejecución.
5. Red viaria norte-sur interior, de 18.050 m<sup>2</sup>, compuesta por el anillo principal viario del sector, su carga urbanística será repartida según los tramos correspondientes a cada una de sus unidades de ejecución 1 y 3 que atraviesa.

#### **Artículo 7. Equipamientos**

El plan dispone del equipamiento de la red primaria, parque público, previsto en el plan general, que se regulará por las normas del mismo.

El presente plan dispone de los equipamientos de red secundaria que prevé la sección B planes parciales de uso residencial del anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana de 15 de diciembre de 1998, con la previsión de espacios libres o zonas verdes y parcelas para dotaciones públicas S-ED/RD/TD/AD cuyo uso concreto decidirá el Ayuntamiento.

La edificabilidad de éstas será en conjunto de 0,30 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> de su superficie total de 14.865 m<sup>2</sup>, es decir, 4.401 m<sup>2</sup>, pudiendo repartirse o agruparse en las 4 parcelas así calificadas. Las construcciones deberán respetar los retiros y alturas de edificación de cualquiera de las zonas de ordenanza de este sector adjuntas a los mismos y que se regulan a partir del artículo 11.

En estas parcelas de destino dotacional público y en tanto no sean puestas en servicio, el Ayuntamiento podrá convenir con el agente urbanizador o con la junta o juntas de conservación la concesión en precario de dicho suelo para actividades comunitarias de uso público sin edificación, corriendo los gastos de adecuación y reposición a su cargo.

En las zonas verdes calificadas como áreas de juego, se permitirá la construcción de quioscos (K), de servicio público, a razón de 1 de no más de 10 m<sup>2</sup> y 3m de altura por zona verde. Por su escasa entidad, no contabiliza como edificabilidad.

#### **Artículo 8. Ambitos concurrentes**

Conforme lo previsto en la Modif. PG, el plan parcial incorpora alineaciones y viario de la zona urbana situada entre las unidades de ejecución 1 y 2, al amparo del artículo 28C de la LRAU 6/94, de la Comunidad Valenciana, para «mejorar la ordenación, contemplada en su contexto espacial más amplio». Las condiciones de aprovechamiento urbanístico, edificación y parcelación serán las previstas en el plan general.

#### **Artículo 9. Unidades de ejecución**

El sector se divide en tres unidades de ejecución que disponen de su correspondiente ficha de planeamiento y gestión que permite la inmediata expedición de su respectiva cédula de urbanización. Estas 3 fichas contienen el aprovechamiento, parámetros urbanísticos y la relación de obligaciones externas a la propia urbanización del sector que resulte del plan parcial. La delimitación de cada unidad se contiene gráficamente en el plano número 8 a escala 1:2.000. Se podrán proponer programas de desarrollo de actuaciones integradas sobre una, dos o las tres unidades conjuntamente, a voluntad del agente promotor que, al amparo de lo previsto en la LRAU, solicite la gestión indirecta de su urbanización.

#### Artículo 10. Condiciones de urbanización

Se redactarán uno, dos o tres proyectos de urbanización, de acuerdo con los PAI que se presenten. El de la Unidad de Ejecución 1, ya aprobado, deberá presentarse, para conocimiento de la Administración, al reanudarse las obras del mismo, con la actualización de costes y contenidos que resulten.

El resto de condiciones serán las de los artículos 8, 9, 10, 11, 12 y 13 de las normas del anterior plan parcial de 1997, en lo que no resulten modificadas por este plan de 2001.

#### Artículo 11. Condiciones de edificación

12.1. Las diferentes zonas de uso pormenorizado residencial o zona de ordenanza Residencial Privada R, en terminologías del planeamiento vigente, tendrán las siguientes condiciones de edificación previstas en la Modif. PG 2001:

Subzona Uso	Tipo Edificación	Parcela mínima	Régimen de propiedad	Edificabilidad	Núm. de plantas
Vivienda R-UA	Unifamiliar	400 m <sup>2</sup>	Plena	0,35 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	II (PB + I)
Vivienda R-UM	Entremedianeras Pareada	200 m <sup>2</sup>	Con servidumbre de agrupación urbanística medianería	0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	II (PB + I)
	Entremedianeras Adosada	2.000 m <sup>2</sup>	Condominio de parcela y propiedad horizontal de edificación	0,50 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	II (PB + I)
Vivienda R-PB	En bloque	2.000 m <sup>2</sup>	Condominio de parcela y propiedad horizontal de edificación	0,66 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	III (PB + II)

12.2. El resto de condiciones de edificación serán las del plan parcial de 1997 que, por tanto, no se modifican.

#### Artículo 13. Interpretaciones, diferencias, subsidiariedad y complementariedad de la normativa

El plan parcial consta, además de estas normas urbanísticas, de planos de proyecto con eficacia normativa, que completan el contenido del presente texto. Cualquier diferencia que entre ambos se produzca se resolverá con el criterio que se deduzca de la documentación del plan sin eficacia normativa (esta memoria, sus cuadros estadísticos y los planos de información) y sólo en caso que no sea posible establecerlo prevalecerá el texto sobre el plano.

Para lo no previsto en estas normas urbanísticas o para complementar las condiciones aquí expuestas se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del anterior plan parcial del sector I-9, que consta de 29 artículos y fueron aprobados por el Ayuntamiento pleno el 11 de febrero de 1997, cuya vigencia se concreta en el artículo siguiente.

En última instancia, para lo no previsto en ambas normas y ordenanzas, se estará a lo que establezca el plan general y cuantas otras disposiciones en las materias afectadas resultaren de aplicación.

#### Artículo 14. Vigencia de las normas y ordenanzas de 1997

14.1. Las normas y ordenanzas contenidas en el plan parcial del sector I-9 aprobado el 11 de febrero de 1997 quedan como sigue:

Artículo 3. Remisión al contenido del plan general.

Se entiende al plan general resultante de la modificación puntual que se tramita simultáneamente a este plan parcial.

Artículo 5. Zonas de ordenanza.

Son las definidas e identificadas en el artículo 3 de las presentes normas.

Artículo 7. Parcelaciones.

Las condiciones son las que se determinan para cada zona en el artículo 12.1 de las presentes normas. La parcelación que se grafía puede ser modificada sin ningún tope numérico de parcelas.

Artículo 9. Viales y aceras.

El proyecto de urbanización de la UE-1 contemplará las actuaciones en la red primaria-viales ya descritas, con el reparto de costes y repercusión en el resto de unidades que se citan en los artículos 6 y 9 y fichas urbanísticas de las presentes normas.

Artículo 11. Evacuación de aguas.

El proyecto de urbanización de la UE-1 contemplará las actuaciones en la red primaria- evacuación de aguas ya descritas, con el reparto de costes y repercusión en el resto de unidades que se citan en los artículos 6 y 9, y fichas urbanísticas de las presentes normas.

Artículo 13. Abastecimiento de energía eléctrica.

El proyecto de urbanización de la UE-1 contemplará las actuaciones en la red primaria- infraestructuras y servicios territoriales, línea de media tensión, ya descritas, con el reparto de costes y repercusión en el resto de unidades que se citan en los artículos 6 y 9, y fichas urbanísticas de las presentes normas.

Artículos 14 y siguientes. Parámetros de edificación y régimen de usos particulares de cada zona de ordenanza (capítulo III).

Los usos dominantes, compatibles e incompatibles son los determinados en el artículo 3 de la Modif. PG homologación modificativa que se recogen en el artículo 3 de las presentes normas.

La parcelación tendrá la superficie mínima establecida en el artículo 9 de la Modif. PG citada, que se recoge en el artículo 12 de las presentes normas.

Los índices de edificabilidad netos por parcela residencial serán los establecidos en el artículo 9 de la Modif. PG citada, que se recoge en el artículo 12 de las presentes normas.

Artículo 19. Zona Escolar Privada.

Se suprime, quedando incorporada a la Zona de Equipamientos Privados (Eq).

Artículo 23. Régimen general de usos pormenorizados de la zona Eq.

Se incluyen dentro del uso dominante los usos pormenorizados de hospedaje, hostelería, espectáculos y actividades de pública concurrencia, restauración, oficinas y turístico, y el dotacional privado docente, deportivo, sanitario, asistencial, cultural, mercado, administrativo y religioso, incluso la vivienda de los encargados de su mantenimiento y servicio diario.

**14.2.** El resto de normas urbanísticas y ordenanzas del plan parcial de 1997 se mantiene vigente.

---