

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M6 DEL PLV

PROMUEVE

REDACTA

INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS S.L.U

planifica

NOVIEMBRE 2018

ANEXO I. Borrador del Estudio de Detalle.

0. ANTECEDENTES.

1. PROMOCIÓN DEL PLAN.

2. OBJETO DEL PLAN.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN.

0. ANTECEDENTES.

El uso principal del PARQUE LOGÍSTICO DE VALENCIA, en adelante PLV, sito en el término de Riba-Roja de Túria, y en concreto en la manzana M6, es precisamente el uso industrial-logístico.

Las construcciones de carácter logístico, precisan grandes extensiones y exceptuando, casos especiales, una sola planta, que permita el rápido acceso y distribución de la mercancía que allí se almacena.

El órgano promotor de este estudio de detalle, pretende implantar una nave logística en la manzana M6 y del estudio previo se desprende que, modificando ciertos parámetros urbanísticos de la parcela, que en ningún caso modifican su edificabilidad, se optimizarían las dimensiones de la nave de uso logístico.

1. PROMOCIÓN DEL PLAN.

La mercantil, Inversiones y Terrenos Rústicos S.L.U, ejerce las potestades definidas en el art. 2 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, LOTUP:

Artículo 2. Competencias administrativas

1. Corresponde a la Generalitat y a los municipios ejercer las potestades de planeamiento, gestión y disciplina, referidas a las ordenaciones territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

2. Las competencias territoriales y urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley relativas a intereses públicos sectoriales relacionados con los procesos de conservación, transformación y uso del suelo.

3. En el ejercicio de estas competencias administrativas, la ley garantiza:

a) La dirección pública de los procesos territoriales y urbanísticos.

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las acciones de los entes públicos.

c) La información y participación ciudadana en los procesos territoriales y urbanísticos.

d) La participación de la iniciativa privada en la ordenación y gestión territorial y urbanística.

e) La incorporación de los principios del desarrollo sostenible.

f) La cohesión social.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto de este documento, es el reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de la manzana de referencia con el objeto de mejorar la seguridad del parque logístico y la movilidad de las mercancías.

Para ello la figura de planeamiento apropiada es el Estudio de Detalle, como se justificará en otro punto de este documento.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento desarrollado en el Parque Logístico de Valencia consta del Plan General de Ordenación Urbana de Riba-Roja de Túria aprobado en la Comisión Territorial de Urbanismo de 23 de octubre de 1.996, el Plan General de Loriguilla aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2002 y los siguientes documentos parciales:

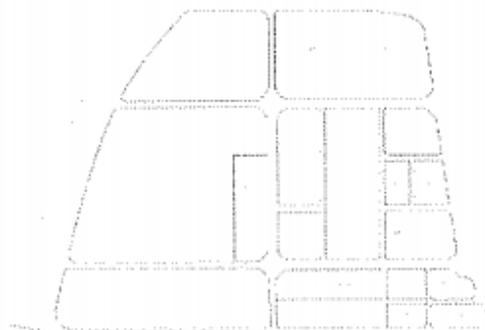
Documento	Aprobación
PLAN ESPECIAL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO PARQUE LOGISTICO	03/05/2001 (D.O.G.V.) 06/03/2001 (CONS)
PLAN ESPECIAL ORDENACION USOS PARQUE LOGISTICO FASE I	24/04/2003 (D.O.G.V.) 27/06/2002 (CONS)
PLAN ESPECIAL ORDENACION USOS PARQUE LOGISTICO FASE II	19/05/2005 (D.O.G.V.) 26/01/2005 (CONS)
PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	16/01/2006 (D.O.G.V.) 03/11/2005 (CONS)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 1 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	20/06/2011 (B.O.P.) 17/03/2011 (AYTO)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 2 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	09/01/2017 (B.O.P.) 21/12/2016 (CONS)
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-7 PLAN PARCIAL 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	06/10/2007 (B.O.P.) 05/09/2007 (AYTO)
ESTUDIO DE DETALLE MANZANAS M-3, M-5 Y M-6 PLAN PARCIAL 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	23/08/2007 (B.O.P.) 27/07/2007 (AYTO)

De los documentos en vigor, en concreto, para la 2ª fase del PLV, donde se encuentra la M6:

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	16/01/2006 (D.O.G.V.) 03/11/2005 (CONS)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 1 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	20/06/2011 (B.O.P.) 17/03/2011 (AYTO)
MODIFICACION DE PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Nº 2 2ª FASE PARQUE LOGISTICO	09/01/2017 (B.O.P.) 21/12/2016 (CONS)

Los parámetros urbanísticos de esta parcela se resumen en su ficha urbanística (contenida en la Modificación del PP Industrial nº1 de la 2ª fase del PLV)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	LOGÍSTICA AISLADA	CÓDIGO	ALA
	SISTEMA DE ORDENACIÓN TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EDIFICACIÓN AISLADA BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M6

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.
Publicado 23/08/2007(B.O.P.J Aprobado 27/07/2007(AYUNTAMIENTO))

USOS PORMENORIZADOS

USO DOMINANTE

INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA

USOS COMPATIBLES

Los indicados en art. 2.3.

USOS INCOMPATIBLES

Los indicados en art. 2.4.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA

SUPERFICIE DE PARCELA	8.080,01 m ²
PARCELA MÍNIMA	1.500 m ²

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

DISTANCIAS A LINDES
En parcela completa con retranqueo mínimo entre el viario público y la edificación de 10 metros a vial público.

INTENSIDAD

SUPERFICIE OCUPADA	4.752,00 m ² .
EDIFICABILIDAD	7.425,60 m ² t.

VOLUMEN Y FORMA

ALTURA REGULADORA	14 metros
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16. de las normas.

Hay que decir que, con respecto al parámetro de la **distancia a lindes**, se matiza en la Normativa Urbanística (Modificación del PP Industrial nº1 y nº2 de la 2ª fase del PLV)

"2.19 Distancia a lindes.

Con carácter general se establece un retranqueo mínimo a lindes de parcela de 10 metros, salvo en uso industrial-actividad logística en el que en uno de sus lindes deberá

existir, en cualquier caso, un retranqueo mínimo de 20 metros, en el cual se ubicarán las playas de maniobras para efectuar las operaciones de carga y descarga.

Se establecen en el Capítulo 3º, Título segundo para cada una de las parcelas las condiciones específicas que pudieran existir.”

(El capítulo 3º, título segundo se corresponde con las fichas urbanísticas.)

La distancia a lindes de la edificación aparece también, gráficamente, en el Plano de Ordenación nº2 Régimen Urbanístico del mismo documento, que se incorpora a la documentación gráfica de este documento.

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El PLV, fue concebido como un parque logístico en las proximidades de Valencia con el objeto de contribuir a la mejora de la competitividad y a la modernización del sector del transporte. Su situación estratégica y la morfología, a base de grandes parcelas, ha contribuido al éxito de este polígono.

Las construcciones e instalaciones de las infraestructuras logísticas tienen características especiales, que, si se logran materializar, ofrecen un producto optimizado para obtener la máxima efectividad logística. Estas características van desde la escala territorial hasta las características interiores de las propias naves.

Para el uso logístico es fundamental la movilidad de las mercancías. Los parámetros de la M6, parcela con uso logístico-industrial asignado, pueden mejorarse en aras de conseguir una mejor movilidad de las mercancías dentro del parque logístico.

La distancia a lindes, se establece en 10 metros a excepción de uno de los lindes con 20 metros, en el caso de la parcela M6. En base a estos parámetros las maniobras de los camiones se tienen que realizar ocupando el espacio viario perimetral a la parcela, reduciendo la capacidad del viario. Esta situación genera, además, un problema de seguridad viaria al tener que realizar los camiones la maniobra de aproximación a los muelles, marcha atrás, en el espacio viario e interrumpen el tráfico que discurre en el momento de la maniobra.

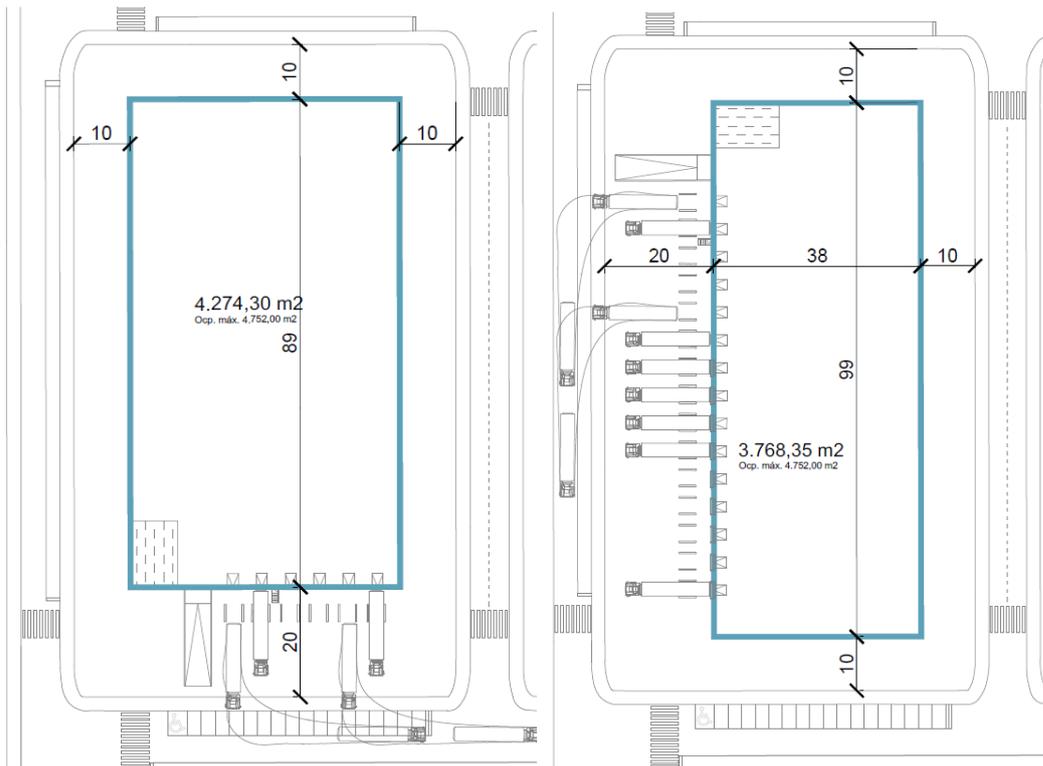
Este caso se da en otras instalaciones logísticas del parque restando eficacia a la red viaria, produciendo retenciones en la circulación de camiones.

DILIGENCIA para hacer constar que este documento se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 22/07/19

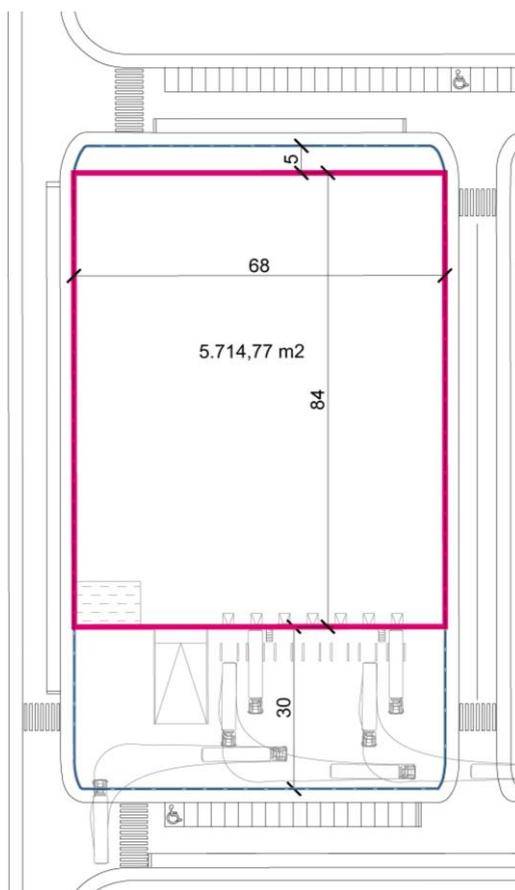


En las imágenes anteriores se observa como los patios de maniobra utilizan el espacio público para las maniobras de atraque. Este tipo de configuración de los patios de maniobra unido al rápido desarrollo del parque logístico hacen necesaria la inclusión de las maniobras de atraque en la propia parcela.

En las siguientes imágenes se puede observar el espacio que ocupan las maniobras de los camiones en la manzana M6 respetando las alineaciones posibles. Estos ocupan parte del viario público para realizar las maniobras de atraque y condena a la práctica totalidad de la reserva de plazas de aparcamiento en vía pública.



El estudio de detalle propone un reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de la manzana M6 de tal manera que todas las maniobras de atraque de los camiones se puedan realizar en el interior de la parcela sin afectar a la movilidad del parque logístico, respetando la reserva de plazas de aparcamiento y mejorando sustancialmente la seguridad viaria del parque.



Para que esto no se vea truncado, es necesario que la parcela sea indivisible, además, y en este mismo sentido, no se podrá ocupar la vía pública, a ninguna altura, con instalaciones auxiliares ni accesos a cubierta.

5. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

- Para la modificación que se propone la figura de planeamiento apropiada es el Estudio de Detalle, según el art. 41.1 de la LOTUP:

Artículo 41. Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.

4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Efectivamente este ED remodela el volumen y la alineación sin alterar, como veremos a continuación, el resto de parámetros.

- En cuanto al art. 41.2 en relación a los supuestos de los planes de rango superior, la figura del Estudio de Detalle está recogida en el Planeamiento del PLV:

En el Plan Parcial del Parque Logístico, en su modificación nº1, en el art. 1.5 de la Normativa Urbanística, permite esta figura en los siguientes casos:

Artículo 1.5 Estudio de detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle que afectan manzanas o unidades urbanas equivalentes en todo el ámbito de la modificación del PP, debiendo ajustarse en cuanto a su contenido y tramitación a lo establecido en los artículos 79 a 80 y 90 de la LUV.

El Estudio de Detalle podrá reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

El Estudio de Detalle podrá completar el sistema de comunicaciones definido por el Plan Parcial con aquellas vías que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio Estudio de Detalle. Las nuevas vías deberán tener entrada y salida a la vía pública, sin formar “cul de sac”, y no tendrán más de un punto de inflexión en su trazado.

El Estudio de Detalle podrá reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes sin incrementar el aprovechamiento urbanístico. Los parámetros que podrán ser objeto de modificación serán: la parcela y la superficie mínima de la parcela, la superficie ocupada y la distancia a lindes.

La edificabilidad máxima no podrá ser incrementada en el ámbito del Estudio de Detalle, ni se podrá transferir edificabilidades entre parcelas.

Comprobación de la modificación de parámetros:

PARCELA M6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS		Antes del ED		Propuesta del ED	
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	8.080,01	m2	8.080,01	
	PARCELA MÍNIMA	1.500,00	m2	8.080,01	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES (mínimas)	10m y 20m en uno de sus lindes		30m en uno de sus lindes	
INTENSIDAD	SUPERFICIE OCUPADA	4.752,00	m2	5.714,77	
	EDIFICABILIDAD (máxima)	7.425,60	m2t	7.425,60	
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	14	m	14	
	Nº MÁXIMO DE PLANTAS	3		3	

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M6 DEL PLV

PROMUEVE

REDACTA

INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS S.L.U

planifica

NOVIEMBRE 2018

ANEXO II. Documentación Gráfica.

PI-01 SITUACIÓN.

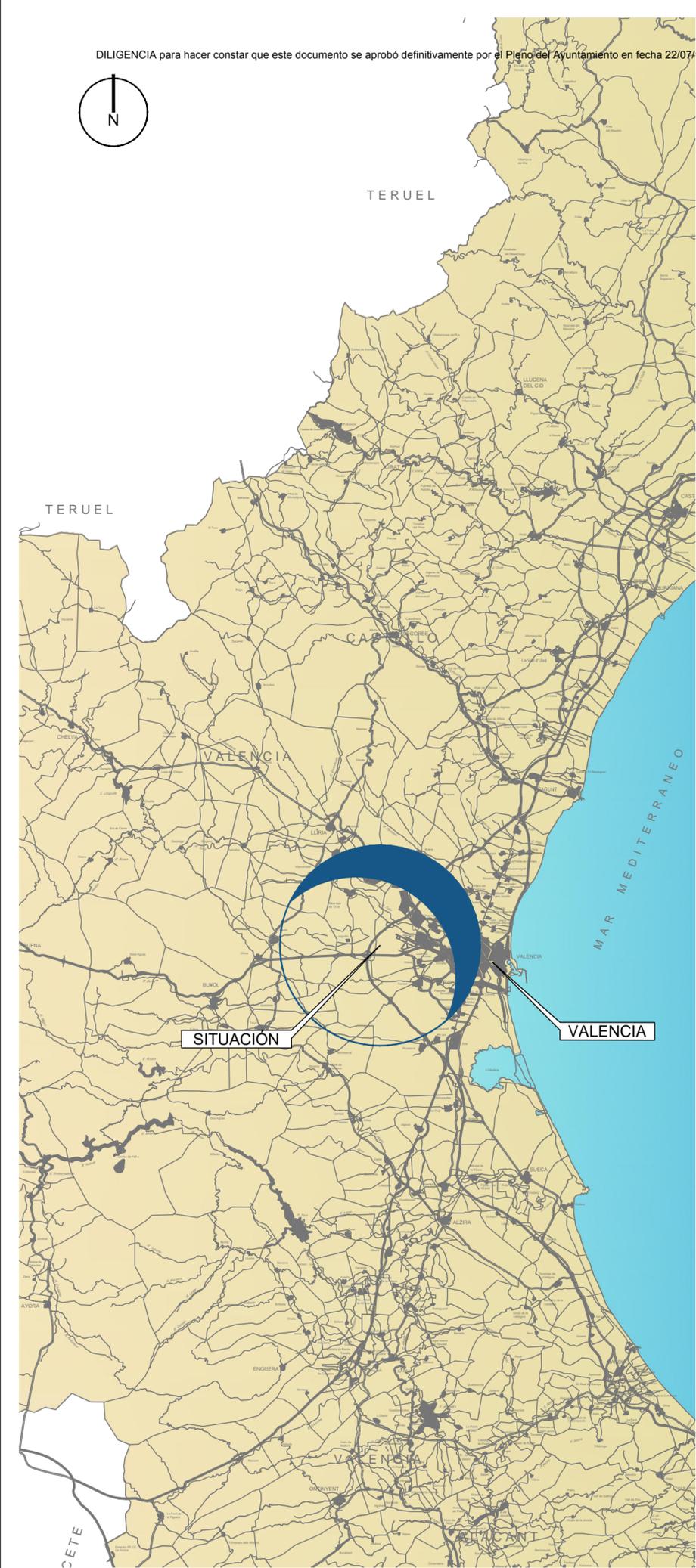
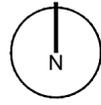
PI-02 PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO. USOS DEL SUELO)

PI-03 PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO. RÉGIMEN URBANÍSTICO)

PI-04 PLANEAMIENTO VIGENTE (PARCELA)

PI-05 ALTERNATIVAS.

PO-01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN



SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:15.000

LOCALIZACIÓN

ESCALA 1:500.000

RIBA-ROJA DE TÚRIA

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV

INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU

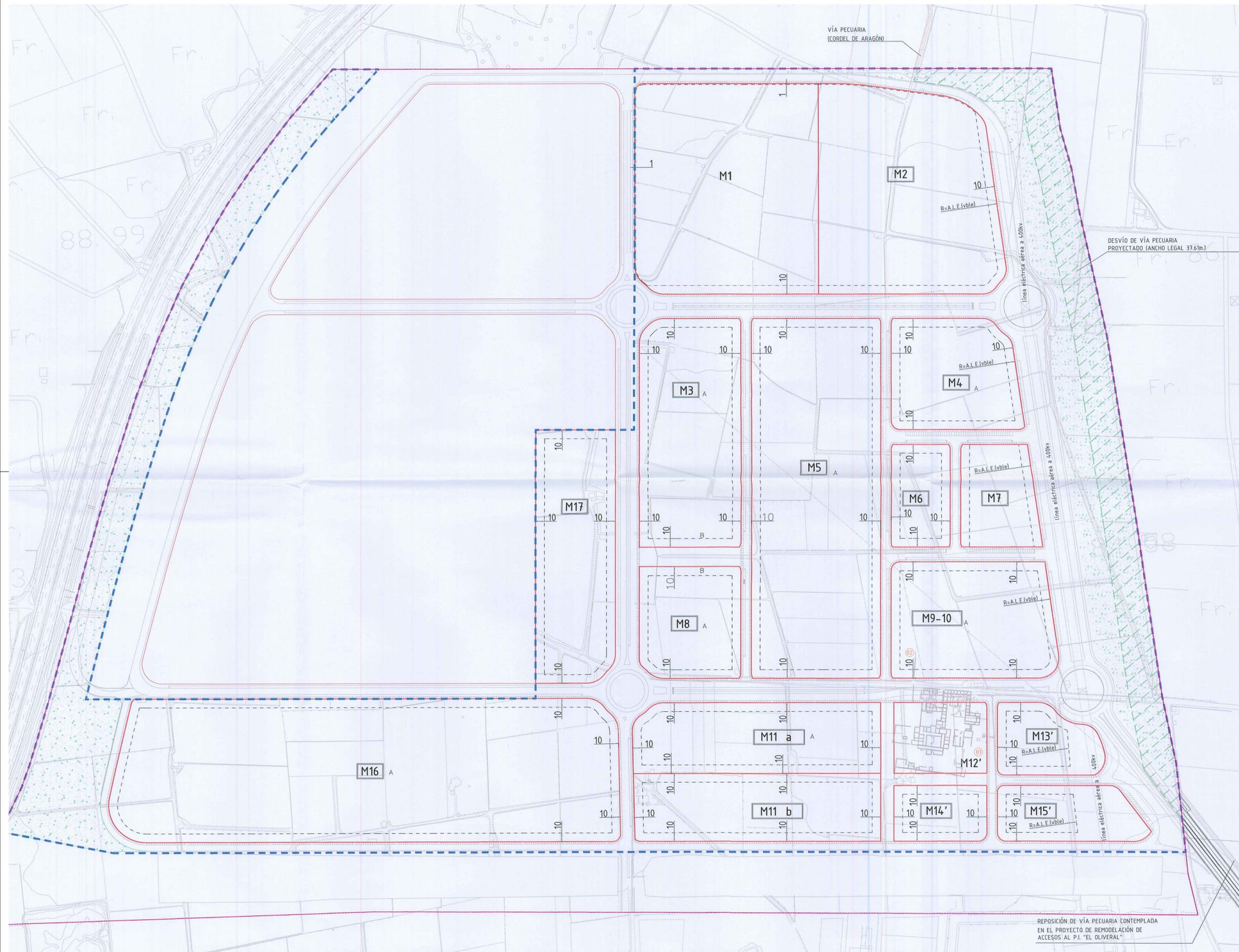
REDACTA:

planifica SITUACIÓN

VARIAS

PLANO

PI-01



LEYENDA

- ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA PARA LA AMPLIACIÓN DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO. "PARQUE LOGÍSTICO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA".
- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
- DESVÍO DE VÍA PECUARIA PROYECTADO (ANCHO NECESARIO 37,61 mts.)
- ZONA VERDE
- RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- R=A.L.E.(vble.) RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN POR AFECCIÓN DE LA LÍNEA ELÉCTRICA (DISTANCIA VARIABLE)
- PARCELAS PRIVADAS
- PARCELAS DOTACIONALES
- A A UNO DE LOS LINDES DEBERÁ EXISTIR UN RETRANQUEO MÍNIMO DE 20 METROS
- B SI EL RETRANQUEO MÍNIMO DE 20 METROS SE PRODUCE EN ESTE LINDE SE MEDIRÁ DESDE EJE DE VIAL

LA EDIFICACIÓN DEBERA CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LA MÁXIMA OCUPACIÓN EN PLANTA ESTABLECIDA EN LAS NORMAS cotas en metros

- YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO. ELEMENTO PROTEGIDO "VILLA ROMANA POU DE LA SARGUETA" BIEN DE RELEVANCIA LOCAL. CATEGORÍA: ESPACIO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL FASE II PARQUE LOGÍSTICO de RIBA-ROJA DE TÚRIA

promotor



arquitectos

MIGUEL CAMPOS GONZÁLEZ
PABLO CAMPOS GONZÁLEZ

plano ordenación

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL RÉGIMEN URBANÍSTICO

DICIEMBRE 2010

E_ 1:2.000 plano_ 02

REPOSICIÓN DE VÍA PECUARIA CONTEMPLADA EN EL PROYECTO DE REMODELACIÓN DE ACCESOS AL P.L. "EL OLIVERAL"

RIBA-ROJA DE TÚRIA

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

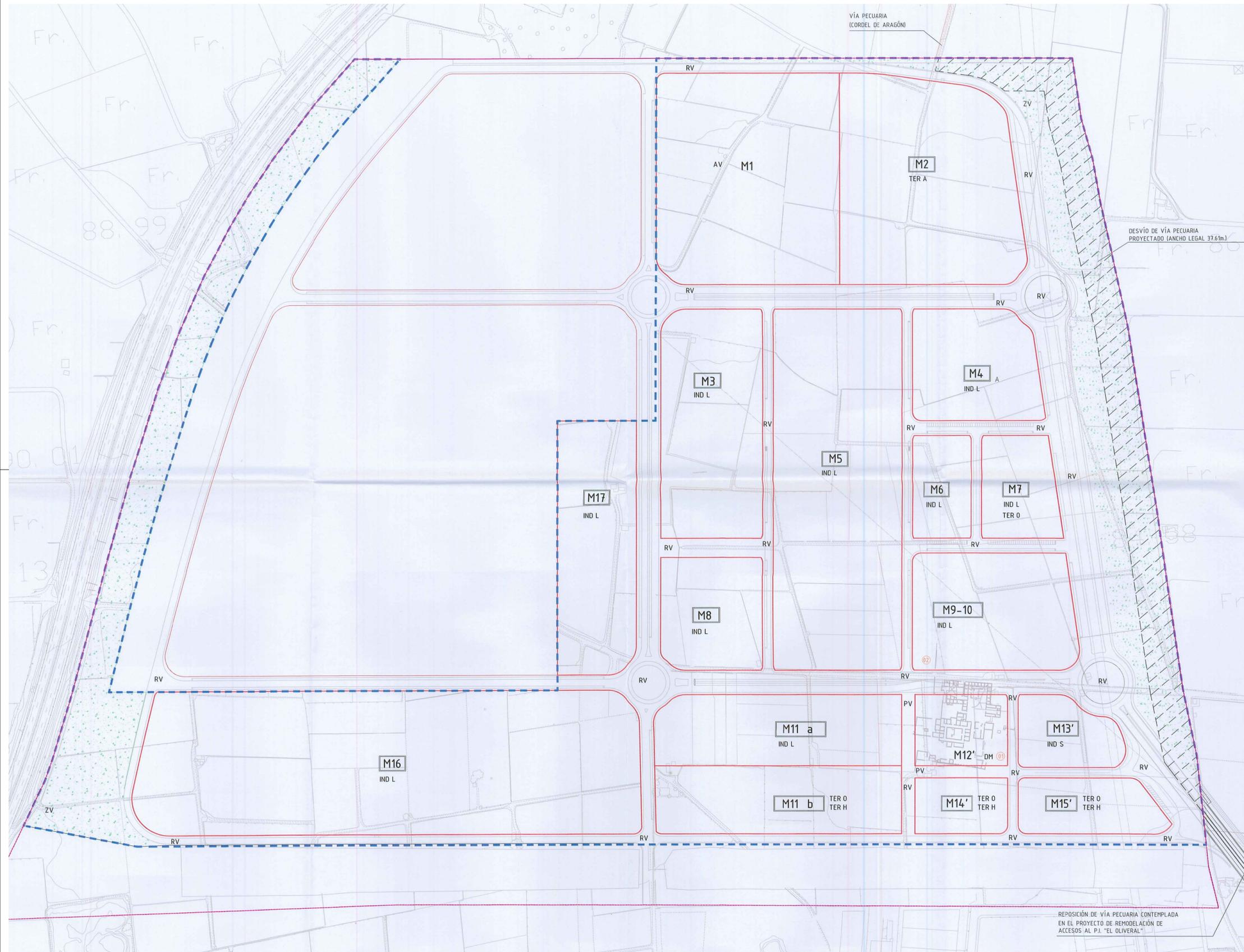
PROMUEVE: ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU

REDACTA: planifica PLANEAMIENTO VIGENTE (POLIGONO.USOS DEL SUELO)

ESCALA 1/2000

PLANO

PI-02



LEYENDA

- ÁMBITO PLAN ESPECIAL DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE RESERVA PARA LA AMPLIACIÓN DE PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO. "PARQUE LOGÍSTICO DE RIBA-ROJA DE TÚRIA".
- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL
- DESVÍO DE VÍA PECUARIA PROYECTADO (ANCHO NECESARIO 37,61 mts.)
- M2 PARCELAS PRIVADAS
- PARCELAS DOTACIONALES
- ZONA VERDE

CALIFICACIÓN

- DOTACIONES PÚBLICAS**
- ZV ZONAS VERDES
 - SUELO DOTACIONAL
 - DM DOTACIONAL MÚLTIPLE
 - RED VIARIA, DE APARCAMIENTOS Y ÁREAS PEATONALES
 - RV VIARIO DE TRÁNSITO
 - PV ÁREAS PEATONALES
 - AV APARCAMIENTO (GRAFIADO EN RV)

PARCELAS PRIVADAS

- IND INDUSTRIAL
 - S ESTACIÓN DE SERVICIO
 - L ACTIVIDAD LOGÍSTICA
 - TER Terciario
 - H HOTELERO
 - O OFICINAS
 - A APARCAMIENTOS
- 01 YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO. ELEMENTO PROTEGIDO "VILLA ROMANA POU DE LA SARGUETA" BIEN DE RELEVANCIA LOCAL CATEGORÍA ESPACIO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- 02 ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA



MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL FASE II PARQUE LOGÍSTICO de RIBA-ROJA DE TÚRIA

promotor
GENERALITAT VALENCIANA
 CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT
 GTP ENTE GESTOR DE LA RED DE TRANSPORTE Y DE PUERTOS DE LA GENERALITAT

arquitectos
 MIGUEL CAMPOS GONZÁLEZ
 PABLO CAMPOS GONZÁLEZ

[Signature]

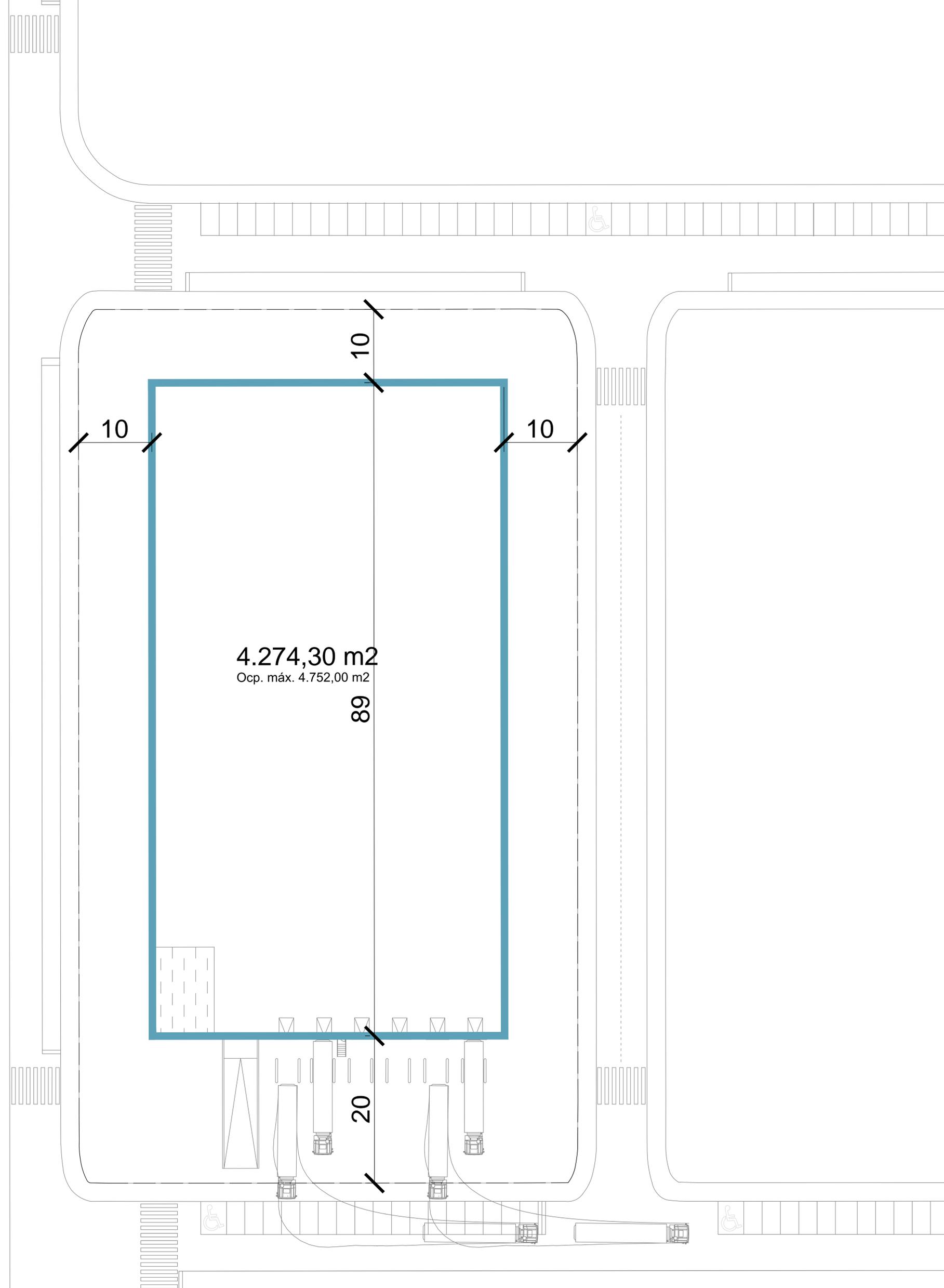
plano ordenación
 MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL ZONIFICACIÓN
 DICIEMBRE 2010

E_ 1:2.000 plano_ 0 01

REPOSICIÓN DE VÍA PECUARIA CONTEMPLADA EN EL PROYECTO DE REMODELACIÓN DE ACCESOS AL P.I. "EL OLIVERAL"

RIBA-ROJA DE TÚRIA
 ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

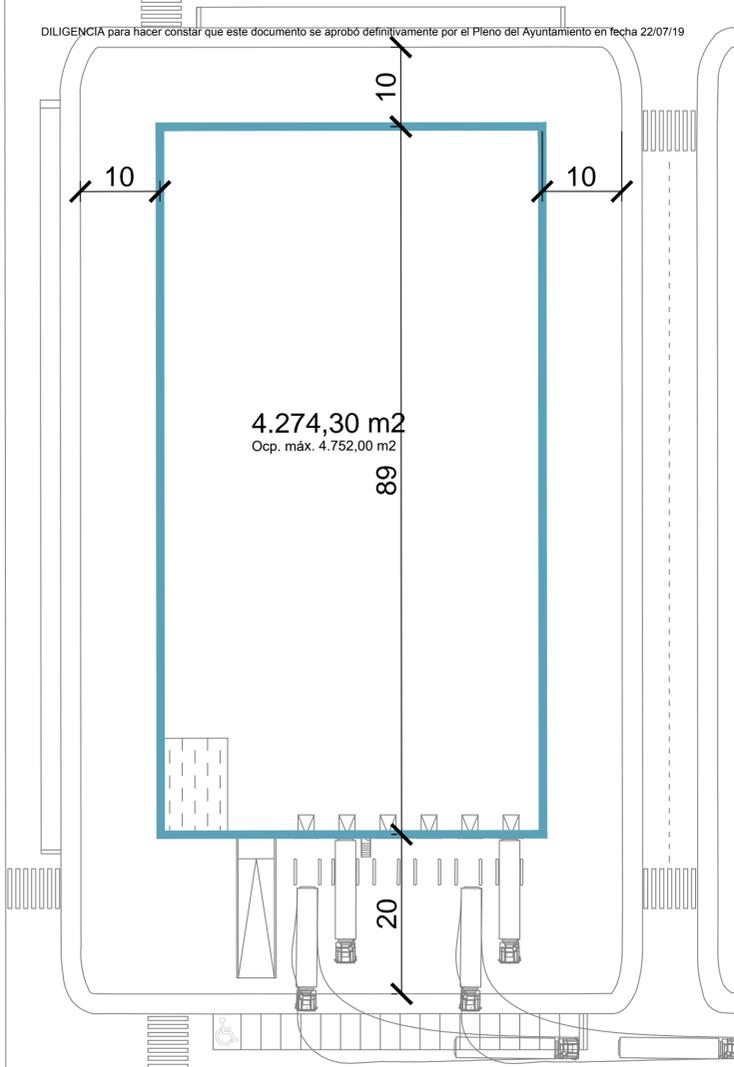
PROMUEVE: ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV
 INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU
 REDACTA: planifica PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO. RÉGIMEN URBANÍSTICO)



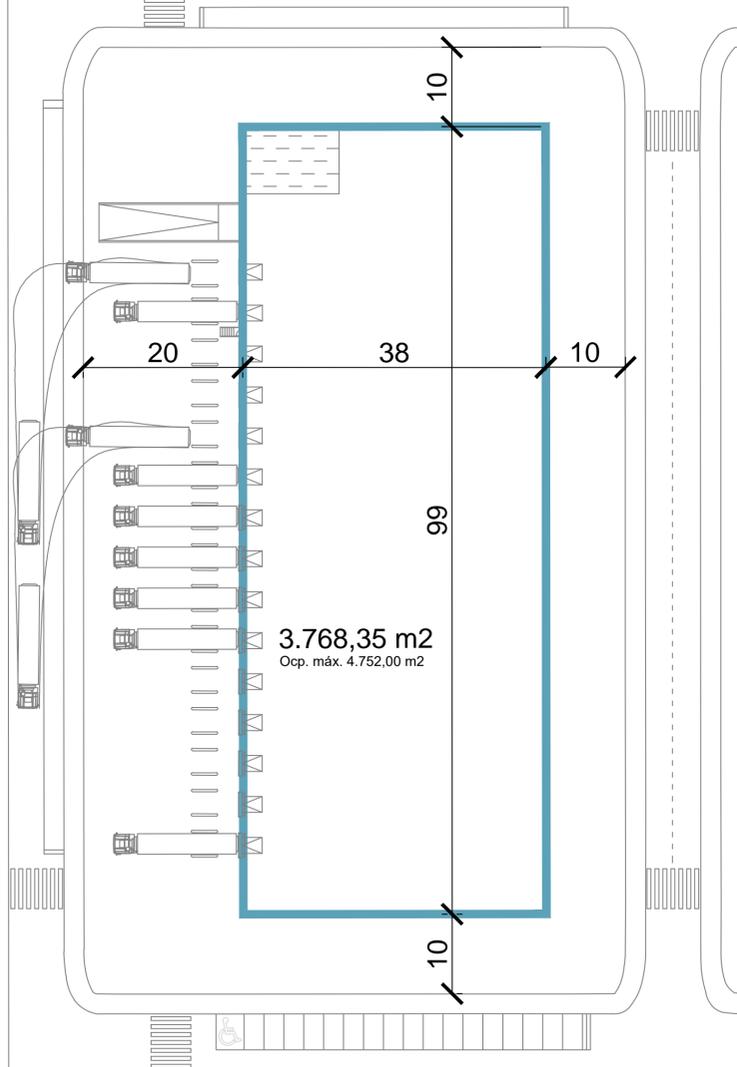
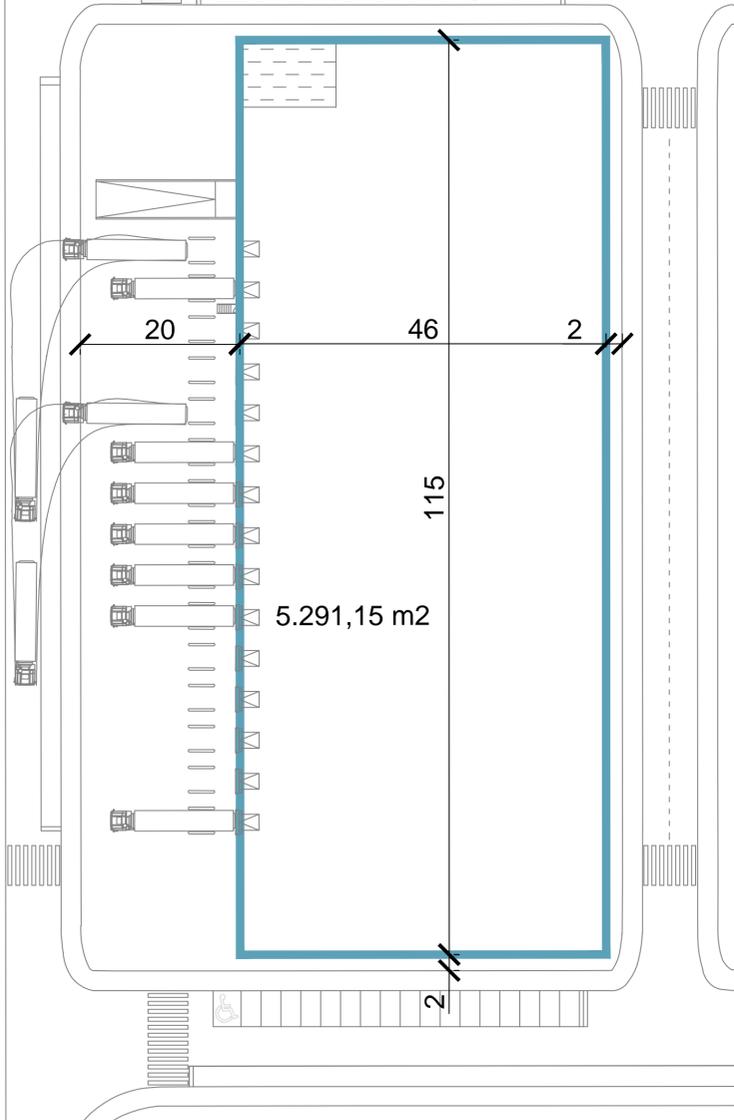
RIBA-ROJA DE TÚRIA

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

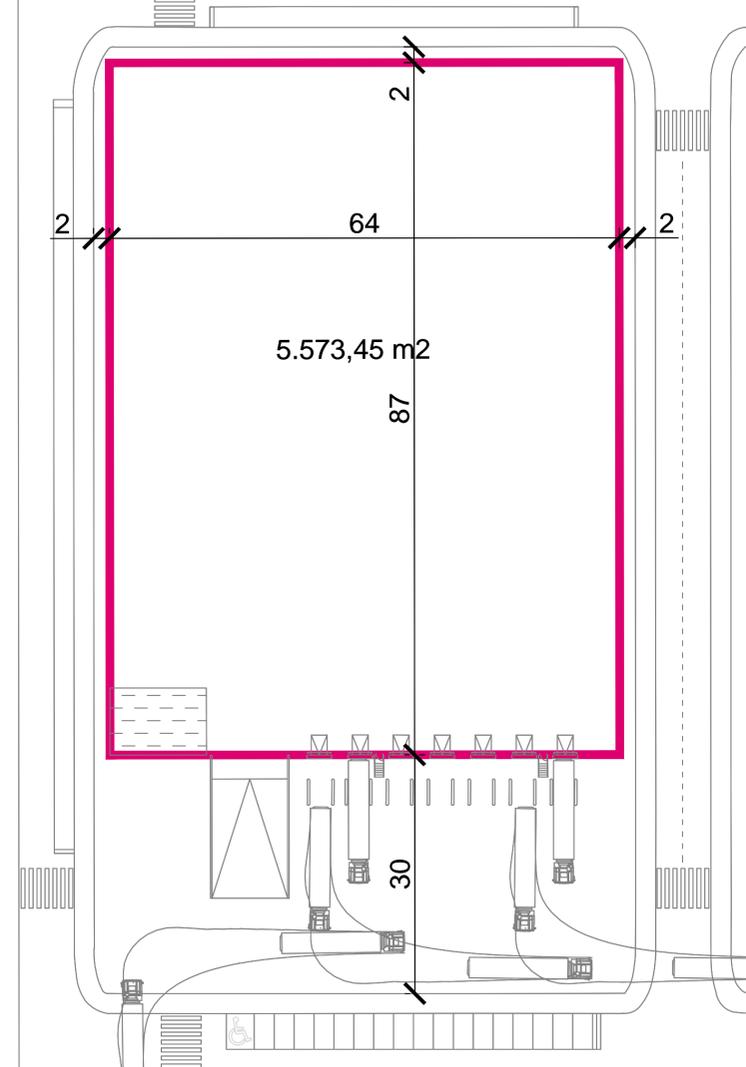
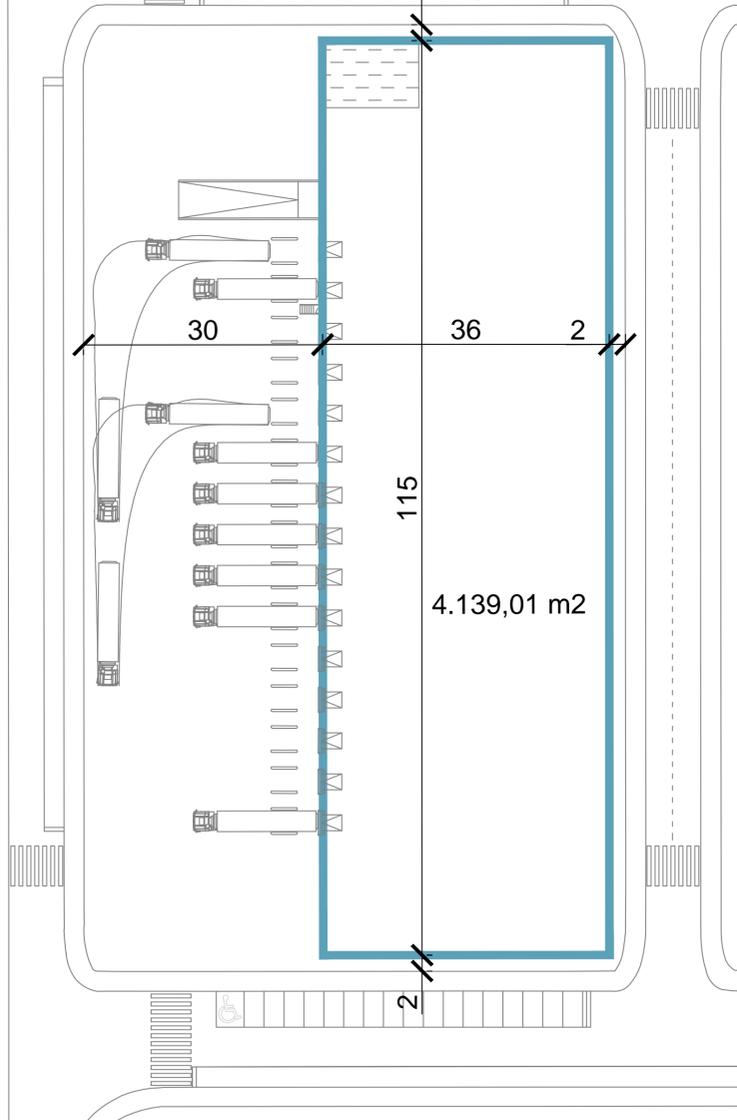
PROMUEVE: **INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU** ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV
REDACTA: **planifica** PLANEAMIENTO VIGENTE (PARCELA)
NOVIEMBRE 2018
ESCALA 1/250
PLANO **PI-04**



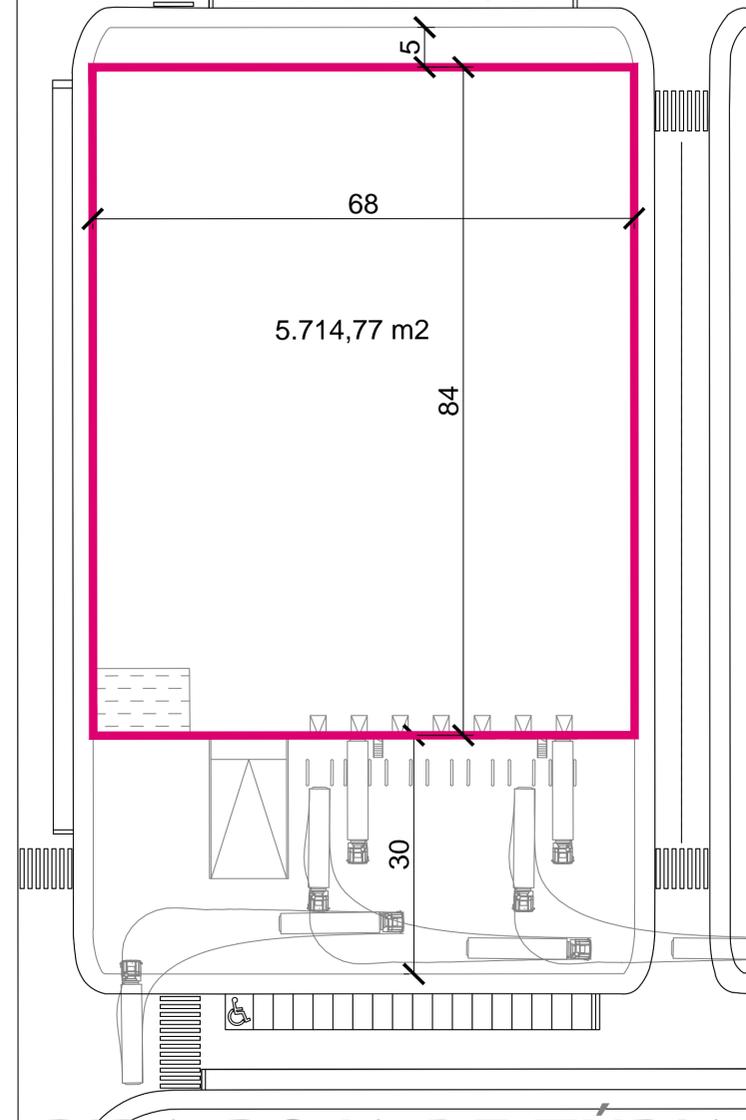
ALTERNATIVA 0
ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 0
ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2
ALTERNATIVA 3



RIBA-ROJA DE TÚRIA

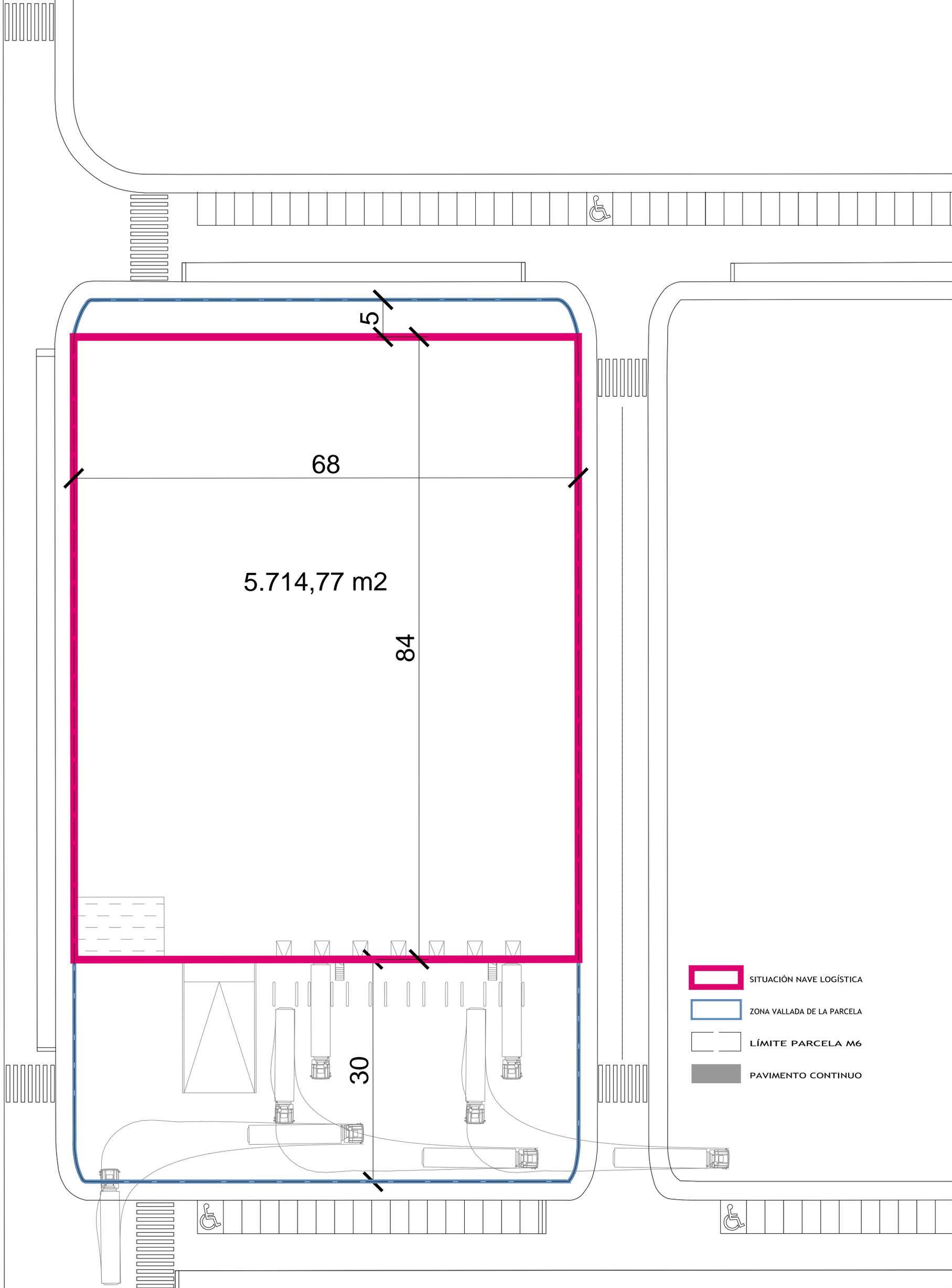
ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

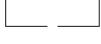
PROMUEVE: ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV
INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU

REDACTA: **planifica ALTERNATIVAS**

ESCALA 1/500

PLANO PI-05



-  SITUACIÓN NAVE LOGÍSTICA
-  ZONA VALLADA DE LA PARCELA
-  LÍMITE PARCELA M6
-  PAVIMENTO CONTINUO

RIBA-ROJA DE TÚRIA

ANEXO II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV
INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU

REDACTA: **planifica** PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ESCALA 1/250

PLANO PO-01