BORRADOR DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M11 DEL PLV

PROMUEVE

NEDERVAL PLV S.L.U.

REDACTA

planifica

JULIO 2021

MEMORIA INFORMATIVA

0. ANTECEDENTES.

El 15 de diciembre de 2020 la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EvHA) comunicó, a través del DOCV nº 8975, la apertura del plazo para la presentación de ofertas para la enajenación mediante constitución de derecho de superficie de las parcelas, M11A y M11B de 22.710,00 m² y de 21.935,00 m² respectivamente, incluidas en el Parque Logístico de València.

La finalidad pública del concurso de enajenaciónfue la puesta en el mercado por parte de la Generalitat Valenciana, Conselleriad'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtca, a través de EVHA, de la manzana M11 (parcelas M11A y M11B) destinada a la consolidación de un Parque Logístico de carácter metropolitano que permita la implantación de empresas logísticas, potenciando mediante la concentración de instalaciones y actividades, la competitividad del sector.

En las bases particulares para el concurso de enajenación se indica lo siguiente:

> *Según Estudio de Demanda realizado por EvHA en marzo de 2019,* ***"la principal demanda potencial de las parcelas provendría de operadores e inversores del sector logístico debido a sinergias del enclave tanto en comunicaciones como en clúster de empresas instaladas"****. Por tanto,* ***a efectos de este concurso, la parcela M11B cuyo uso dominante es Terciario, y cuyo uso compatible es Logístico, deberá de tratarse principalmente como uso Logístico.*** *(Según acuerdo del Consejo de Dirección de EVHA de 15 de abril de 2019, la manzana M11 se enajenará en régimen de derecho de superficie para su uso logístico) El destino de las parcelas es la construcción de instalaciones logísticas y servicios vinculados a éstas. Todo ello acorde con la normativa y planeamiento urbanístico vigente.*

Con el objeto de contribuir a la consolidación de un Parque Logístico de carácter metropolitano, siendo creciente la demanda de suelo logístico en esta zona y teniendo en cuenta que el suelo logístico del PLV está en la actualidad prácticamente colmatado, las bases del concurso fomentaron las propuestas destinadas principalmente a la actividad logística. Es decir, en la manzana M11 (parcelas M11A y M11B) deberá primar el uso logístico, siendo posible complementar este uso con servicios terciarios relacionados directa o indirectamente con el uso logístico que de acuerdo al planeamiento vigente puedan ubicarse dentro del ámbito de la manzana.

La mercantil NEDERVAL PLV S.L. resultó adjudicataria del concurso público con una propuesta de una única nave logística que ocupa el conjunto de las dos parcelas como si de una única parcela se tratara. Se realizó un diseño unitario de la manzana M11 que incluye un edificio exclusivo para servicios terciarios.

El órgano promotor de este estudio de detalle pretende implantar una nave logística en la manzana M11 de acuerdo con la propuesta realizada en el concurso. Para ello resulta necesario la agrupación de las parcelas M11 a y M11b, además de modificar ciertos parámetros urbanísticos de la parcela, que en ningún caso incrementan su edificabilidad, se optimizarían las dimensiones de la nave de uso logístico, así como la calidad de los usos terciarios.

1. PROMOCIÓN DEL PLAN.

La mercantil, NEDERVAL PLV S.L. 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 el presente texto refundido. Las diputaciones provinciales prestarán asistencia y colaboración a los municipios de menor capacidad económica y de gestión en sus competencias urbanísticas en los términos establecidos en la legislación reguladora de las bases del régimen local.*
> *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 pública y 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 órgano promotor de este estudio de detalle, pretende implantar una nave logística en la manzana M11 y del estudio previo se desprende que, reordenando volúmenes y alineaciones, que en ningún caso modifican su edificabilidad, se optimizaría la operativa de la nave de uso logístico.

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 que desde entonces cuenta con varias modificaciones aprobadas 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)
MODIFICACION PLAN ESPECIAL ORDENACION USOS PARQUE LOGISTICO FASE I	En tramitación
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 6 PARQUE LOGÍSTICO	17/10/2019 (BOP)

De los documentos en vigor, en concreto, para la 2ª fase del PLV, donde se encuentra la M11:

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)**

PARCELACIÓN

La parcelación cumple con lo dispuesto en el planeamiento vigente (Mod. PP nº2):

> *Artículo 2.6. Parcelas privadas Las parcelas privadas constituyen el suelo que se destina a actividades privadas compatibles con el planeamiento.*
> *La morfología, tamaño y distribución queda fundamentada por la actividad a desarrollar, permitiéndose la implantación de grandes operadores en manzana única o la parcelación de las mismas de acuerdo a las condiciones determinadas por estas Normas.*
>
> *Artículo 2.16 Regulación*
> *Con el objeto de otorgar flexibilidad en el proceso de gestión, se contemplan dos posibilidades de ocupación de las parcelas:*
> > *a) En parcela completa, según queda definido en el Plano de Régimen Urbanístico*
> > *b) En parcela fraccionada según las condiciones particulares de manzana reguladas en las fichas de cada parcela de estas Normas.*
>
> *Se permite, con carácter general, la parcelación en aquellas parcelas que así se disponga, debiendo respetar las distancias a lindes fijadas para la parcelación en el art. 2.19 de estas Normas.*
> *En ningún caso la suma de edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes podrá ser mayor que la indicada para el conjunto de la parcela.*

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Las condiciones de edificabilidad en las zonas de retranqueo vienen definidas en el punto tercero de las Instalaciones en la zona de retranqueo: (Mod. Puntual nº21 PGOU Riba-Roja)

> *3. En el caso de instalarse **muelles de carga deberá garantizarse que se dispone de espacio suficiente en el interior de la parcela para permitir que los trabajos de carga y descarga se realicen sin que los vehículos de transporte invadan el vial público**.*
> *Resultando de la aplicación de este condicionante el incremento de la distancia a lindes de la edificación principal para garantizar las maniobras de todos los vehículos en el interior de la manzana.*

USOS

En cuanto a la distribución de **USOS en el ámbito de este estudio de detalle**, se establece en los art. 2.2, 2.3 y 2.4 de la normativa dela modificación nº1 del Plan Parcial, la compatibilidad entre usos industriales y terciarios.

Artículo 2.2 Usos dominantes
En la presente modificación de PP se distinguen los siguientes usos dominantes, definidos en el artículo 1.2 de las presentes normas:

INDUSTRIAL. ACTIVIDAD LOGÍSTICA
INDUSTRIAL. ESTACIÓN DE SERVICIOS
TERCIARIO. OFICINAS. Vinculado al resto de usos dominantes
TERCIARIO HOTELERO. Vinculado al resto de usos dominantes.
TERCIARIO APARCAMIENTO. Vinculados al transporte de mercancías
DOTACIÓN PÚBLICA. APARCAMIENTO
DOTACIÓN PÚBLICA. DOTACIÓN MÚLTIPLE.

Artículo 2.3 Usos compatibles
En la presente modificación de PP se distinguen los siguientes usos compatibles, según la definición del artículo 1.2 de las presentes normas:

- *Asistencia y reparación de vehículos automóviles o maquinaria auxiliar de transporte (talleres, estaciones de servicios, lavaderos, etc…)*
- *Actividades destinadas al estacionamiento, mantenimiento, reparación, limpieza, guarda, almacenaje y manipulación de contenedores, así como otras de naturaleza similar.*
- *Actividades comerciales y terciarias no calificadas por el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y aquellas calificadas que no se consideren incompatibles con la zona donde se ubiquen, todas ellas relacionadas con el sector del transporte y la logística o de apoyo al mismo.*
- *Oficinas vinculadas al resto de usos permitidos.*
- *Uso hotelero*
- *Servicios de restauración*
- *Uso deportivo*
- *Usos dotacionales, socioculturales, administrativo, sanitario, de comunicación, infraestructuras y servicios urbanos.*
- *Aparcamientos vinculados al uso global*
- *Oficinas vinculadas al uso dominante*
- *Industrial destinado a la actividad logística.*

Artículo 2.4 Uso incompatible
En la presente modificación de PP se distinguen los siguientes usos incompatibles, según la definición del artículo 1.2 de las presentes normas:

- *Residencial en cualquiera de sus categorías. Únicamente se permite la vivienda del personal de servicio de mantenimiento y vigilancia, con una superficie edificable no superior a 100 m2 por parcela.*
- *Resto de usos no vinculados directamente con el sector del transporte y la logística*

DISTANCIAS A LINDES

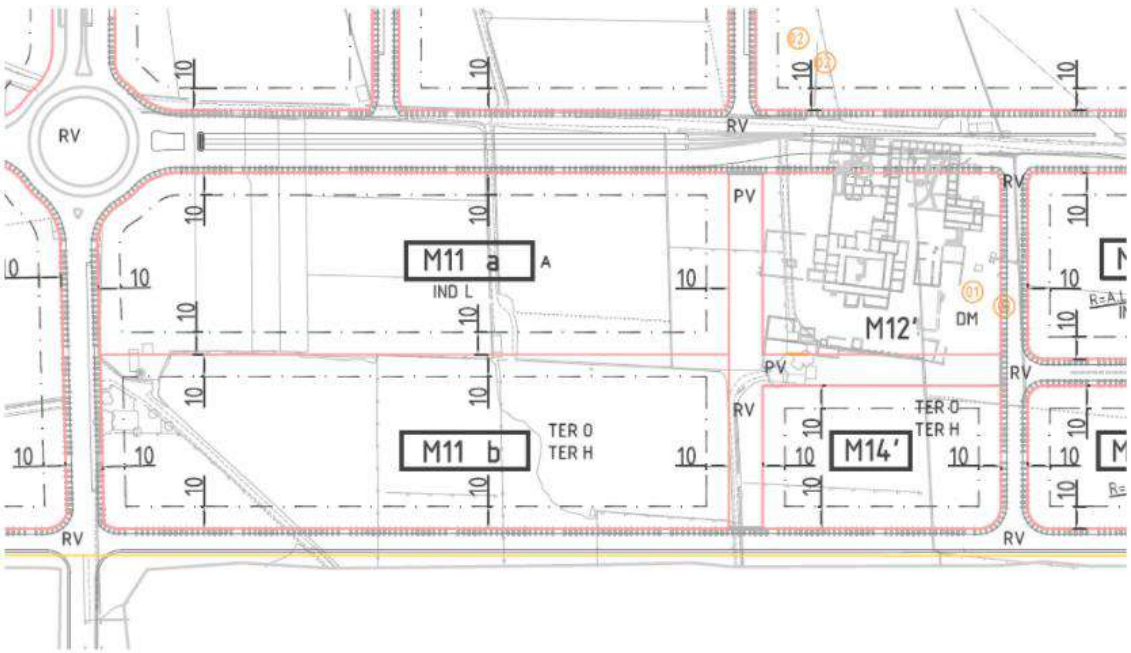
Respecto al parámetro de la **distancia a lindes**, se matiza en la Normativa Urbanística (Modificación del PP Industrial nº1 y nº2 de la 2ª fase del PLV)

> *"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.

En este plano de ordenación se grafía la separación a lindes entre las distintas parcelas, quedando inedificable la franja central de la manzana M11. Resultando imposible el mejor aprovechamiento de la parcela para la actividad logística.



CALLES PEATONALES

El vial situado entre la manzana M11a y la M12' está calificado como PV, vial peatonal. La misma calificación que tiene el vial ubicado entre las manzanas M12' y M14'.

Esta calificación se aprecia en el plano anterior en el que se diferencia entre los diferentes tipos de viario RV (Viario Rodado) y PV (Viario Peatonal).

INSTALACIONES EN LA ZONA DE RETRANQUEO.

Se establecen en la Mod. Puntual nº21 PGOU Riba-Roja:

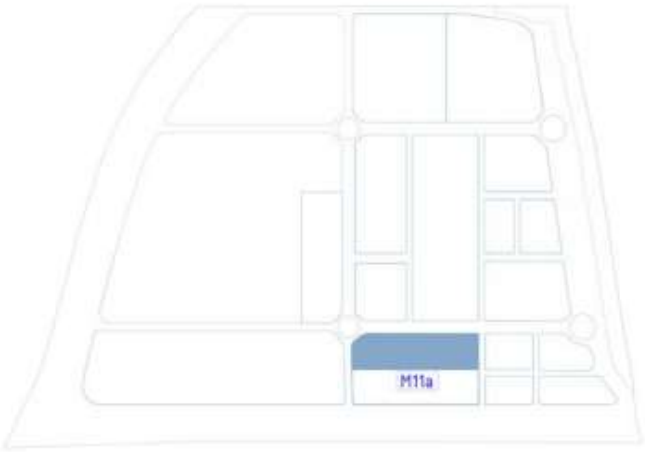
> *1. En las zonas de retranqueo o espacio existente entre la edificación y la alineación a vial o a otras parcelas, siempre que esté justificado por las características del proceso industrial, podrán situarse los* ***equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves****, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, silos, elementos propios de las instalaciones del edificio, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, aljibes, grupo contra incendios, grupos electrógenos, centros de transformación eléctrica, instalaciones de publicidad o marquesinas de cubrición de aparcamientos.*
> *Las referidas instalaciones no podrán invadir las zonas de acceso ni los recorridos de evacuación.*
> *El Ayuntamiento podrá exigir la implantación de medidas complementarias de mimetización para favorecer la reducción del impacto visual de las instalaciones en el entorno.*
> *En el caso de que las nuevas instalaciones puedan suponer una ampliación del proceso productivo en el establecimiento, se podrá supeditar la concesión de la licencia de obras a la aprobación del oportuno instrumento de intervención ambiental.*
> *2. Estos elementos no consumen edificabilidad y deben cumplir con los requerimientos de situación y distancias determinados por la legislación sectorial de aplicación.*
> ***Se permite también la instalación en este espacio de casetas de control de acceso con una superficie máxima de 20 m2c****, construidas preferentemente con tecnologías desmontables.*
> ***3. En el caso de instalarse muelles de carga deberá garantizarse que se dispone de espacio suficiente en el interior de la parcela para permitir que los trabajos de carga y descarga se realicen sin que los vehículos de transporte invadan el vial público.***

RESUMEN DE PARÁMETROS

Los parámetros urbanísticos de estas parcelas se resumen en su ficha urbanística (contenida en la Modificación del PP Industrial nº1 y 2)

El dato de la ocupación no aparece reflejado en la ficha de la 2ª Modificación del PP 2ª Fase del PLV, sin embargo, sí aparece en la ficha de la Modificación de la Reparcelación Voluntaria de la Fase II del Parque Logístico de Riba-roja de Túria aprobada el 25 de julio de 2016 por el director general de Obras Públicas, Transporte y Movilidad de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio. En esta ficha se indica que la ocupación máxima de la M11b es de 12.549,38 m2.

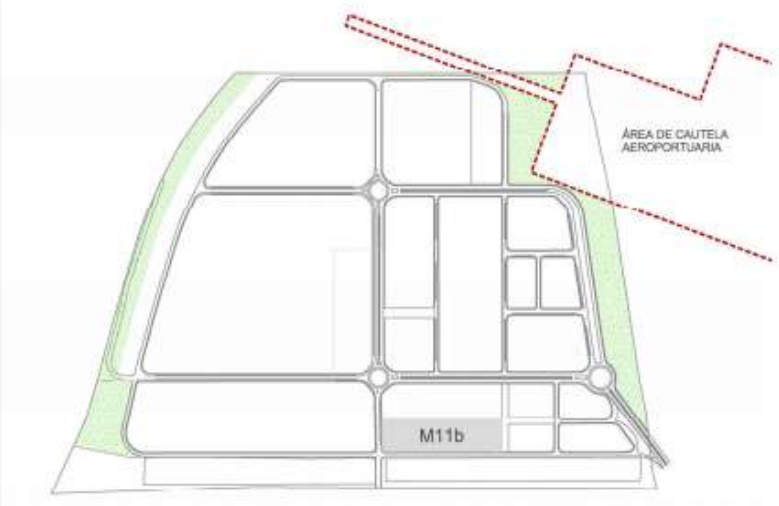
PLANEAMIENTO: **Modificación del Plan Parcial de la Fase II. AD 17/03/2011 (BOP 20/06/2011)**		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	**LOGÍSTICA AISLADA**	CÓDIGO **ALA**
	SISTEMA DE ORDENACIÓN	**EDIFICACIÓN AISLADA**
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	**BLOQUE EXENTO**
USO GLOBAL		**ACTIVIDAD LOGÍSTICA**



PARCELA M11a

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	**INDUSTRIAL**. ACTIVIDAD LOGÍSTICA	
USOS COMPATIBLES	Los indicados en el artículo 2.3 de las Normas Urbanísticas.	
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en el artículo 2.4 de las Normas Urbanísticas.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	**Superficie:** **Parcela mínima:**	**22.710,00 m²** **2.500,00 m²**
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según lo indicado en el artículo 2.19 de las Normas Urbanísticas con carácter general.	
INTENSIDAD	**Edificabilidad:** **Ocupación máxima:**	**16.600,00 m²t** **13.485,68 m²**
VOLUMEN Y FORMA	**Altura reguladora:** **Número máximo de plantas:**	**14 m** **3**
OTRAS CONDICIONES		
CONDICIONES DE PARCELACIÓN: Según lo indicado en el artículo 2.16 de las Normas Urbanísticas.		

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



PARCELA M11b

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	**TERCIARIO.** OFICINAS_HOTELERO	
USOS COMPATIBLES	Los indicados en el artículo 2.3 de las Normas Urbanísticas	
USOS INCOMPATIBLES	Los indicados en el artículo 2.4 de las Normas Urbanísticas	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	**Superficie:**	**21.935,00 m²**
	Parcela mínima:	**4.500 m²**
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Según lo indicado en el artículo 2.19 de las Normas Urbanísticas con carácter general.	
INTENSIDAD	**Edificabilidad:**	**36.065,43 m²**
VOLUMEN Y FORMA	**Altura reguladora:**	**36 m** (ver servidumbres aeronáuticas)
	Número máximo de plantas:	**10**
OTRAS CONDICIONES		

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Según lo indicado en el artículo 2.16 de las Normas Urbanísticas.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Como es sabido, el PLV ocupa una posición estratégica, desde el punto de vista del transporte de carretera, en nuestro territorio y también lo hace en su contexto más próximo. A su vez, la parcela M11 será la última de las grandes parcelas en ser ocupada dentro del parque, y su posición reúne algunas condiciones singulares que no se dan en otras parcelas:

- Por un lado, hacia el este, se enfrenta al acceso principal al parque, por lo que reúne una cierta condición de "puerta" de llegada al mismo.
- También hacia el este, la parcela linda con un espacio extremadamente singular e importante: el yacimiento arqueológico del Pou de la Sargueta. Este antiguo asentamiento rural romano es un resto arqueológico de enorme valor, con su Villa y demás construcciones destinadas a su actividad productiva.
  Su presencia confiere al PLV una singularidad y una identidad que difícilmente podrían darse de otro modo: memoria y futuro se dan la mano, haciendo coincidir dos actividades relacionadas con la producción y la logística, separadas por casi dos mil años, pero coincidentes en un mismo lugar.
  Cabe esperar que este gran espacio arqueológico se habilitará adecuadamente, y que supondrá una referencia arqueológica de primer orden. El proyecto para la parcela M11 debe responder adecuadamente a esta condición.
- En la parcela M11, a diferencia de casi todas las demás parcelas del parque, se da la circunstancia de poder albergar usos terciarios que puedan dar servicio al resto del parque. De nuevo, este hecho diferencial supone una posibilidad y un reto. Primero, a nivel empresarial y, en segundo lugar, a nivel urbano y arquitectónico.

Por lo tanto, además de los objetivos principales de la operación, que tienen que ver con la eficacia del futuro edificio en cuanto a su cometido principal (el logístico) y con su viabilidad, el proyecto para la parcela M11 presenta ciertamente unas condiciones especiales y, por tanto, unas oportunidades y unas potencialidades especiales:

- Se ha tratado de que la propuesta responda a su condición de puerta de bienvenida al PLV y que, de cierta manera, asuma esa representatividad dentro del parque, gracias a su posición, a su escala y también a su configuración volumétrica.
- Se ha procurado que la propuesta sea una referencia visual del PLV en territorio, un hito visible desde, entre otros sitios, las vías A3 y AP7.
- Se ha intentado que la propuesta ponga en valor el yacimiento del Pou de la Sargueta, acompañándolo, para así señalar su presencia y su importancia.
- Se ha tratado de aprovechar la oportunidad de poder aportar usos terciarios complementarios al parque con un volumen singular en altura y flexible de cara a sus posibles usos: oficinas, coworking, hotel, restaurante, gimnasio, etc.
- Finalmente, cabe añadir que en la concepción y el desarrollo del PLV se aprecia un verdadero esfuerzo por superar el modelo de "polígono" al uso, gracias a su diseño (estructura, secciones viarias, etc.). La propuesta pretende estar a la altura de ese esfuerzo con el fin de colaborar en el objetivo común de hacer agradable el PLV.

La propuesta pasa por tener un tratamiento unitario de la parcela, aunque tiene en cuenta las características de cada uno de sus frentes:

EL LADO NORTE DE LA PARCELA

La distancia a lindes en el lado norte se ha establecido en un mínimo de 30 metros. El buen acceso, la topografía favorable y evitar posibles inundaciones han sido los factores determinantes para elegir esta ubicación para situar la zona de maniobra para usos industriales-logísticos, de manera que no invadan el vial público.

EL LADO SUR DE LA PARCELA

Al sur, en el lado paralelo al barranco de la Sargueta, se ha establecido un retranqueo de 10m (manteniendo la distancia del planeamiento vigente) Esta solución permite conformar un patio de maniobras de carácter secundario, apto para vehículos medianos de reparto como furgonetas. Ello permitirá que el uso logístico tenga una solución intermedia entre el simple embarque y el cross-docking, que flexibiliza y agiliza el buen funcionamiento de este uso.

EL LADO OESTE DE LA PARCELA

Mientras que los lados norte y sur de la parcela son paralelos y que el lado este es perpendicular a los mismos, el lado oeste se inclina sensiblemente con respecto a la dirección principal de la parcela. Esto se debe, seguramente a su continuidad con la trama del polígono de la Olivera (en su calle X). A pesar de la ligera pérdida de edificabilidad que esto supone, se ha preferido establecer un linde perpendicular al resto, estableciendo en un rectángulo perfecto la zona ocupable por la edificación.

Gracias a esto, el espacio libre entre la nave y la calle da más holgura al Centro de Transformación presente en la esquina noroeste de la parcela.

EL LADO ESTE DE LA PARCELA

Enfrente se ubican las ruinas romanas, y la calle es no motorizada. Ambos factores motivan esta zona de la parcela como la idónea para establecer usos terciarios y conformar un espacio urbano acorde. En este lado no se establece ninguna distancia a lindes, puesto que estos usos no necesitan de espacios previos ni de maniobra.

En el caso de establecerse vuelos al vial peatonal, éstos no superarán los 3 metros de vuelo ni estarán a menos de 5 metros de altura.

Con estos criterios, resulta una zona ocupable, que se define gráficamente en la documentación anexa.

5. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

- Para la modificación que se propone la figura de planeamiento apropiada es el Estudio de Detalle, según el art. 41 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.*

7. RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS

PARCELA M11. PARÁMETROS URBANÍSTICOS			Antes del ED			Propuesta ED
			M11a	M11b	M11	M11
PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA	m2	22.710,00	21.935,00	44.645,00	44.645,00
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAS A LINDES (mínimas)		(art 2.19) genérica de 10m (20m en uno de sus lindes para usos logísticos)			10 m en general, 0 m en linde con vial peatonal y 35 m para uso logístico en el linde norte
USOS PORMENORIZADOS	DOMINANTE		INDUSTRIAL Actividad Logística	TERCIARIO (oficinas-hotelero)	INDUSTRIAL TERCIARIO	INDUSTRIAL TERCIARIO
	COMPATIBLE		art. 2.3 NNUU	art. 2.3 NNUU	art. 2.3 NNUU	art. 2.3 NNUU
	INCOMPATIBLE		art. 2.4 NNUU	art. 2.4 NNUU	art. 2.4 NNUU	art. 2.4 NNUU
INTENSIDAD	OCUPACIÓN MÁXIMA	m2	13.485,68	12.549,38	26.035,06	DEFINIDA GRÁFICAMENTE (LINDES)
	EDIFICABILIDAD (máxima)	m2t	16.600,00	36.065,43	52.665,43	52.665,43
VOLUMEN Y FORMA	ALTURA REGULADORA	m	14	36		36
	Nº MÁXIMO DE PLANTAS		3	10		10

8. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La propuesta del Estudio de Detalle es coherente con las medidas de integración paisajística establecidas en el artículo 2.30 del PP de la 2ª Fase del PLV.

Con respecto a las edificaciones:

Las edificaciones se disponen en la parcela de tal manera que se significa el acceso al parque logístico y se subraya la importancia al yacimiento arqueológico Pou de la Sargueta. Junto a la villa romana del Yacimiento se dispone de la edificación de mayor altura y uso terciario, generando una plaza de uso público junto al vial peatonal que separa la manzana M11 de la M12 y M14.

Imagen obtenida de la documentación presentada al concurso

Tanto el edificio como el espacio de uso público vinculado se integran adecuadamente al parque logístico asumiendo la representatividad, tanto visual como de actividad, dentro del parque que no dispone de ningún centro terciario.

El diseño de la edificación deberá atender a un diseño racional, minimizando el consumo energético y favoreciendo la eficiencia de sus instalaciones.

Imagen obtenida de la documentación presentada al concurso

Se deberá atender a la calidad en los espacios interiores de las parcelas y procurar la mayor calidad arquitectónica posible.

Se buscará que las edificaciones cumplan con volumetrías o perfiles homogéneos, con el fin de transmitir una imagen unitaria.

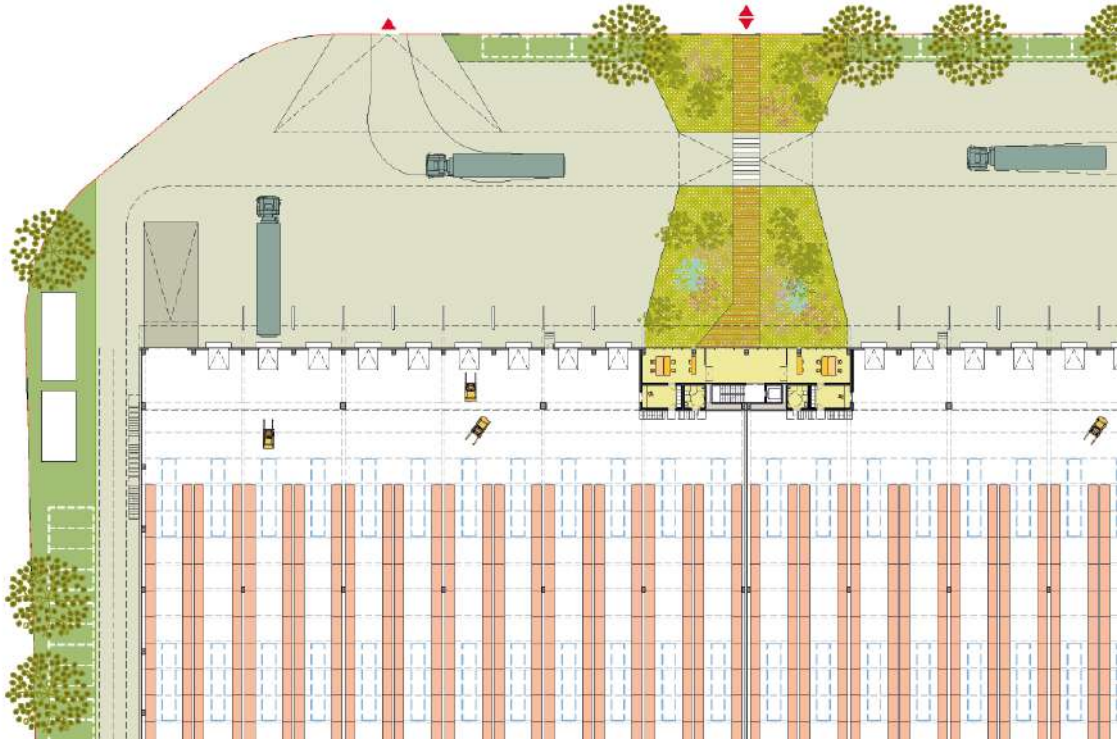
Imagen obtenida de la documentación presentada al concurso

Con respecto a los patios de maniobras:

La zona para la maniobra de los vehículos de mercancía no podrá invadir la calzada de acuerdo con la MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, Nº 21 DEL PLAN GENERAL, Y DE DIVERSOS PLANES PARCIALES

3. En el caso de instalarse muelles de carga deberá garantizarse que se dispone de espacio suficiente en el interior de la parcela para permitir que los trabajos de carga y descarga se realicen sin que los vehículos de transporte invadan el vial público.

La gestión de las aguas pluviales del patio de maniobra se realizará mediante sistemas de drenaje urbano sostenible cuyos elementos serán ajardinados con especies vegetales que colaboren con la depuración de los contaminantes procedentes del patio de maniobra. Las especies serán no invasoras, adaptadas al lugar, con bajo requisitos de mantenimiento y de agua, de manera que contribuyan a la calidad ambiental y paisajística del ámbito.



Con respecto a los elementos publicitarios.

Se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal y en la modificación puntual nº21 del PGOU.

ANEXO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M11 DEL PLV

PROMUEVE

NEDERVAL PLV S.L.U.

REDACTA

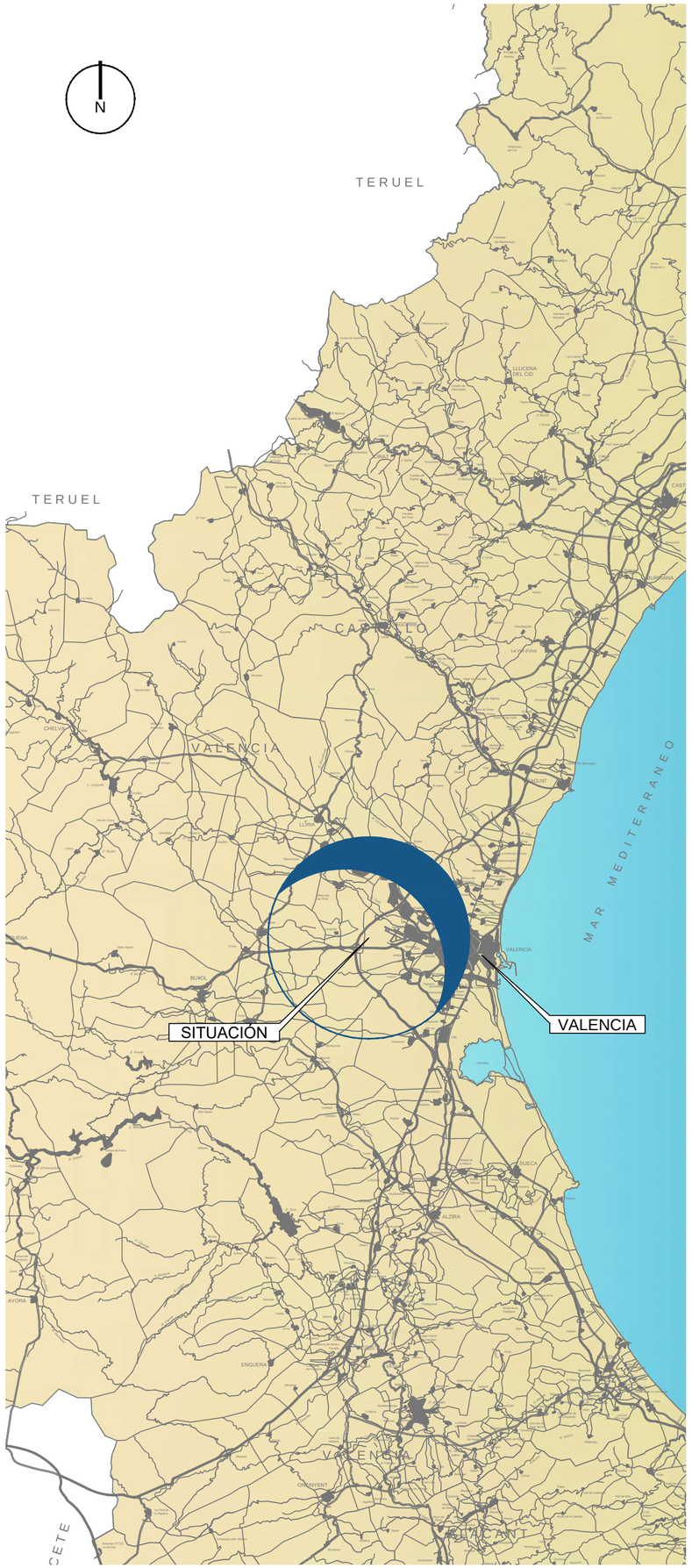
planifica

JULIO 2021

ANEXO. Documentación Gráfica.

PLANOS DE INFORMACIÓN
PI-01 SITUACIÓN.
PI-02 PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO. RÉGIMEN URBANÍSTICO)
PI-03 PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO. USOS DEL SUELO)
PI-04 PLANEAMIENTO VIGENTE (PARCELA)
PI-05 ALTERNATIVAS 1 y 2

PLANOS DE ORDENACIÓN
PO-01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
PO-02 PROPUESTA DE ORDENACIÓN. SECCIONES



SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:15.000

LOCALIZACIÓN

ESCALA 1:500.000

RIBA-ROJA DE TÚRIA

JULIO 2021

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: NEDERVAL PLV SLU

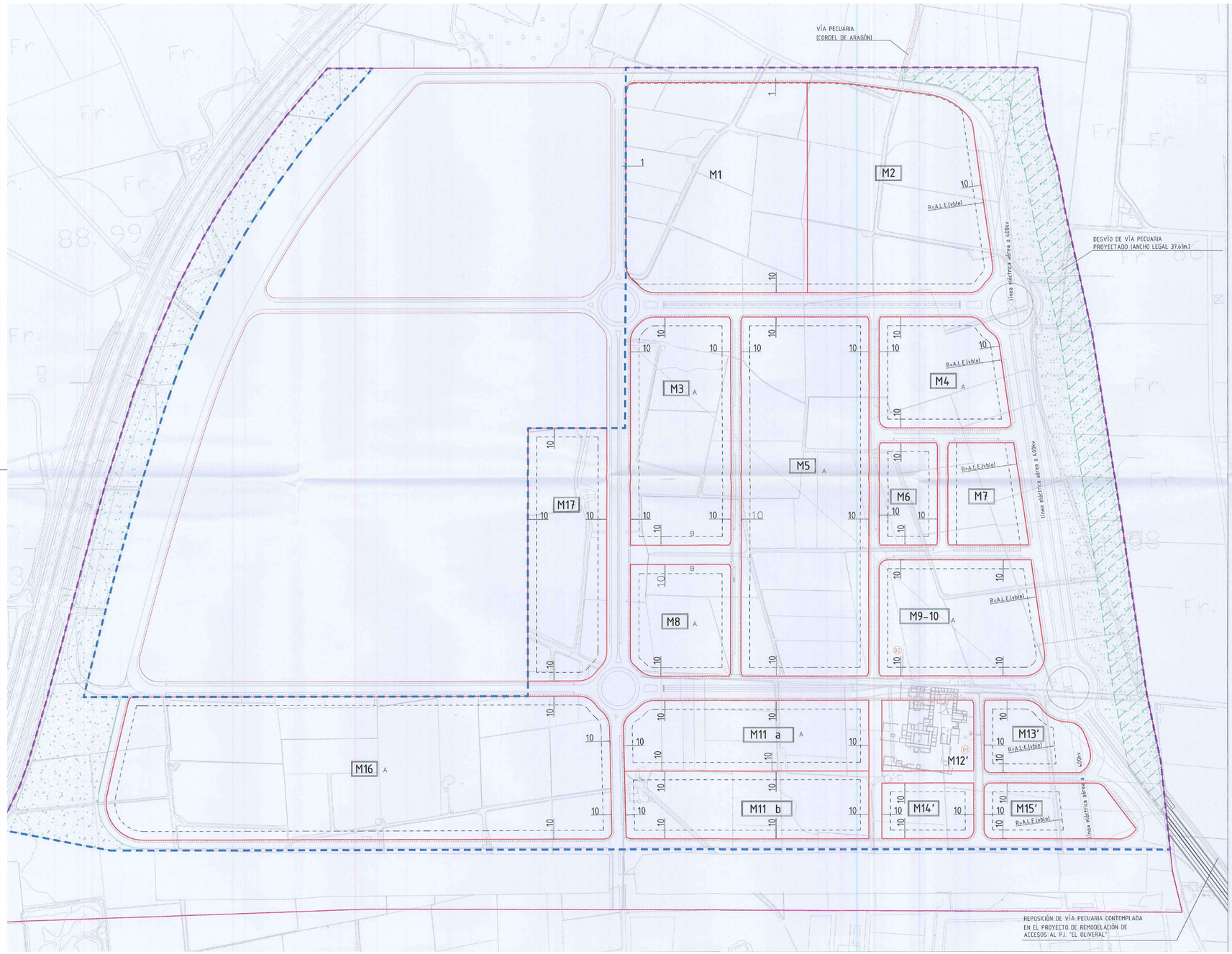
ESTUDIO DE DETALLE DE LA M11 DEL PLV

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)
- M2 PARCELAS PRIVADAS
- M1 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

(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

GENERALITAT VALENCIANA
APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL
FECHA 17 MAR. 2011
MOLT SR. CONSELLER DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
18 FEB. 2011

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

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

plano ordenación

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
RÉGIMEN URBANÍSTICO
DICIEMBRE 2010

E_ 1:2.000 plano_ o 02

RIBA-ROJA DE TÚRIA

JULIO 2021

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: NEDERVAL PLV SLU

ESTUDIO DE DETALLE DE LA M11 DEL PLV

REDACTA: planifica

PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO.RÉGIMEN URBANÍSTICO)

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

Servei Territorial d'Urbanisme VALENCIA 18 ENE. 2011

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT
APROBACIÓ I DEFINITIVA PLUS RESOLUCIÓN DE
FECHA 17 MAR. 2011 DBL
HBLE. SR. CONSELLER DE MEDIAMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

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

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

plano ordenación

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
ZONIFICACIÓN
DICIEMBRE 2010

E_ 1:2.000 plano_ o 01

RIBA-ROJA DE TÚRIA

JULIO 2021

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: NEDERVAL PLV SLU

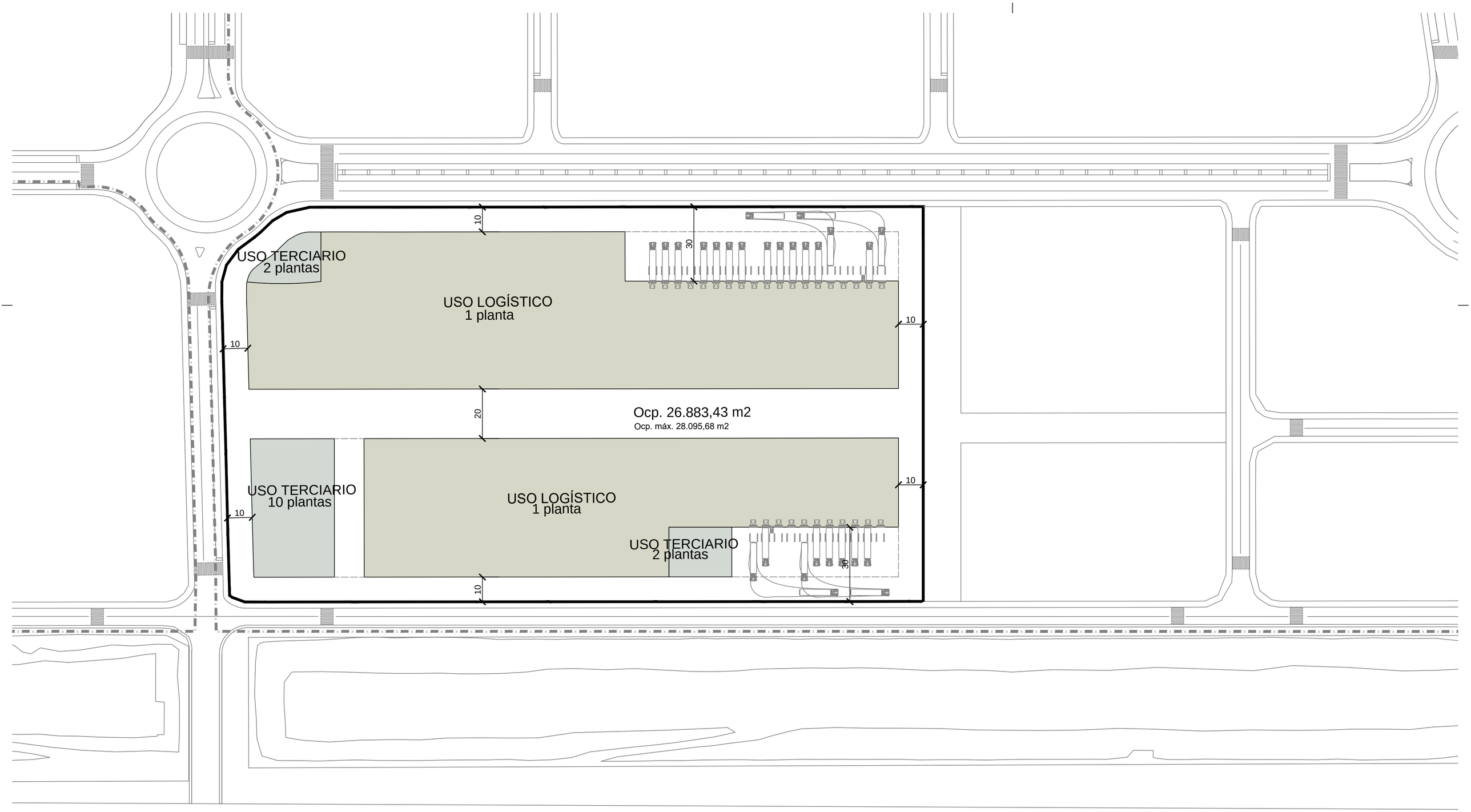
ESTUDIO DE DETALLE DE LA M11 DEL PLV

ESCALA 1/2000

REDACTA: planifica

PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO. USOS DEL SUELO)

PLANO PI-03



PLANEAMIENTO VIGENTE:

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)

Según el art. 2.19 (distancia a lindes) de la Modificación del Plan Parcial Industrial nº2 de la 2ª Fase del Parque Logístico:

"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."

RIBA-ROJA DE TÚRIA

JULIO 2021

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: NEDERVAL PLV SLU

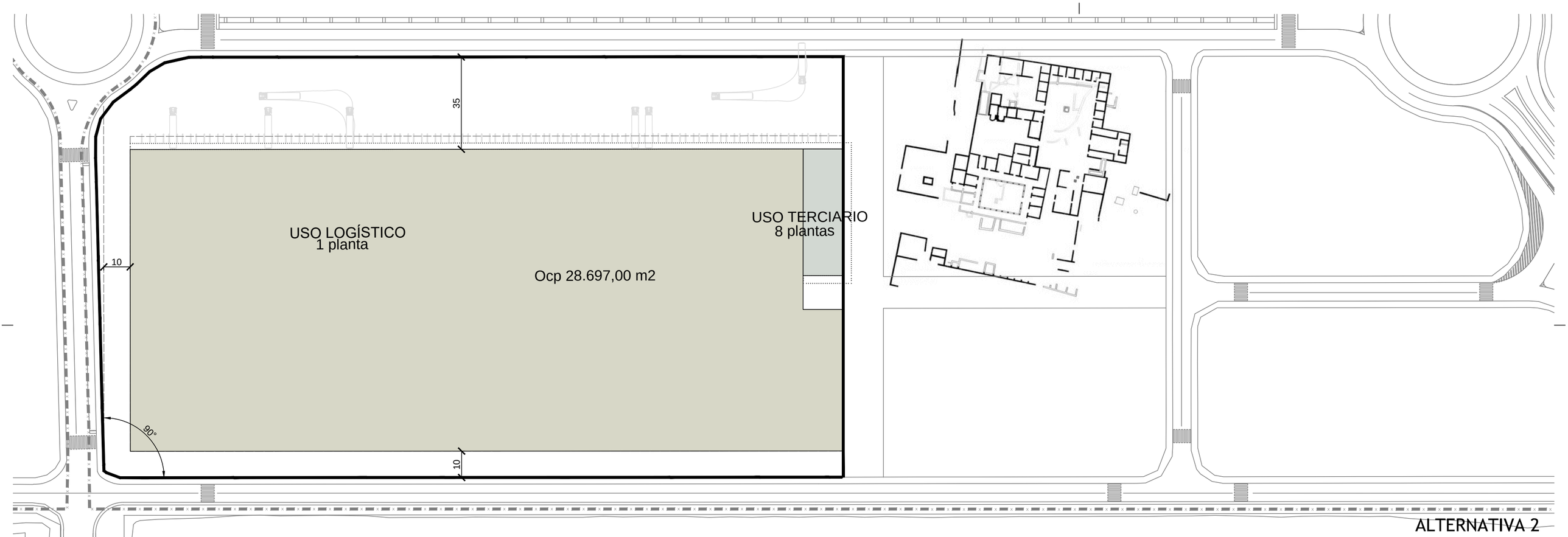
ESTUDIO DE DETALLE DE LA M11 DEL PLV

REDACTA: planifica

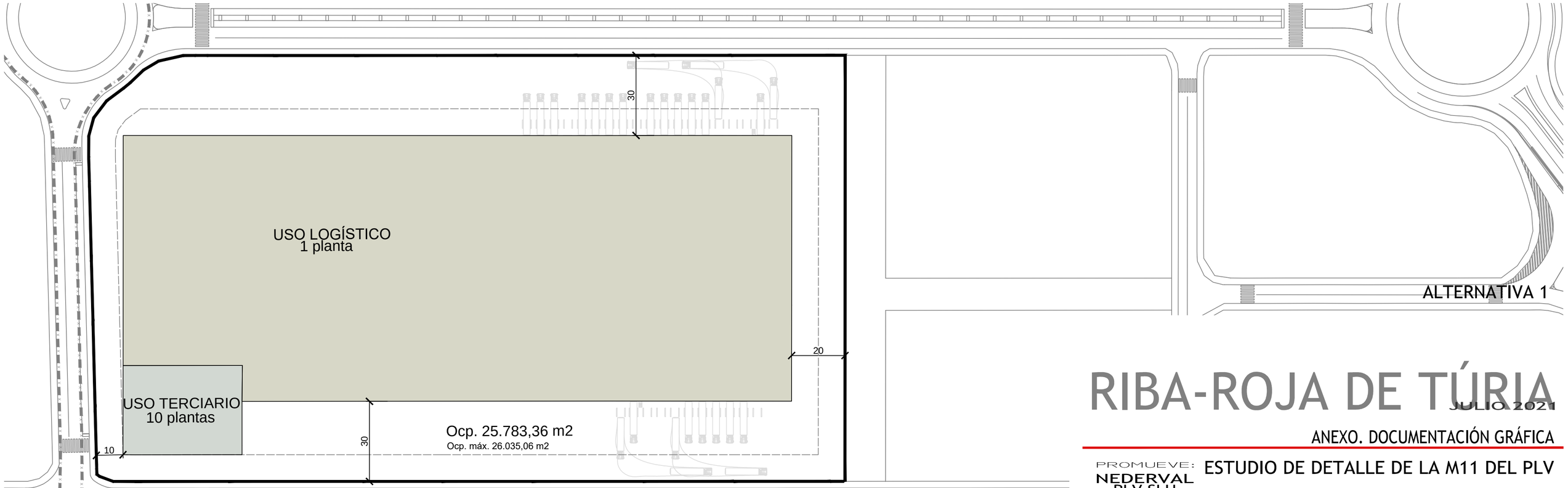
PLANEAMIENTO VIGENTE (PARCELA)
ALTERNATIVA 0

ESCALA 1/1000

PLANO PI-04



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 1

RIBA-ROJA DE TÚRIA

JULIO 2021

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: NEDERVAL PLV SLU

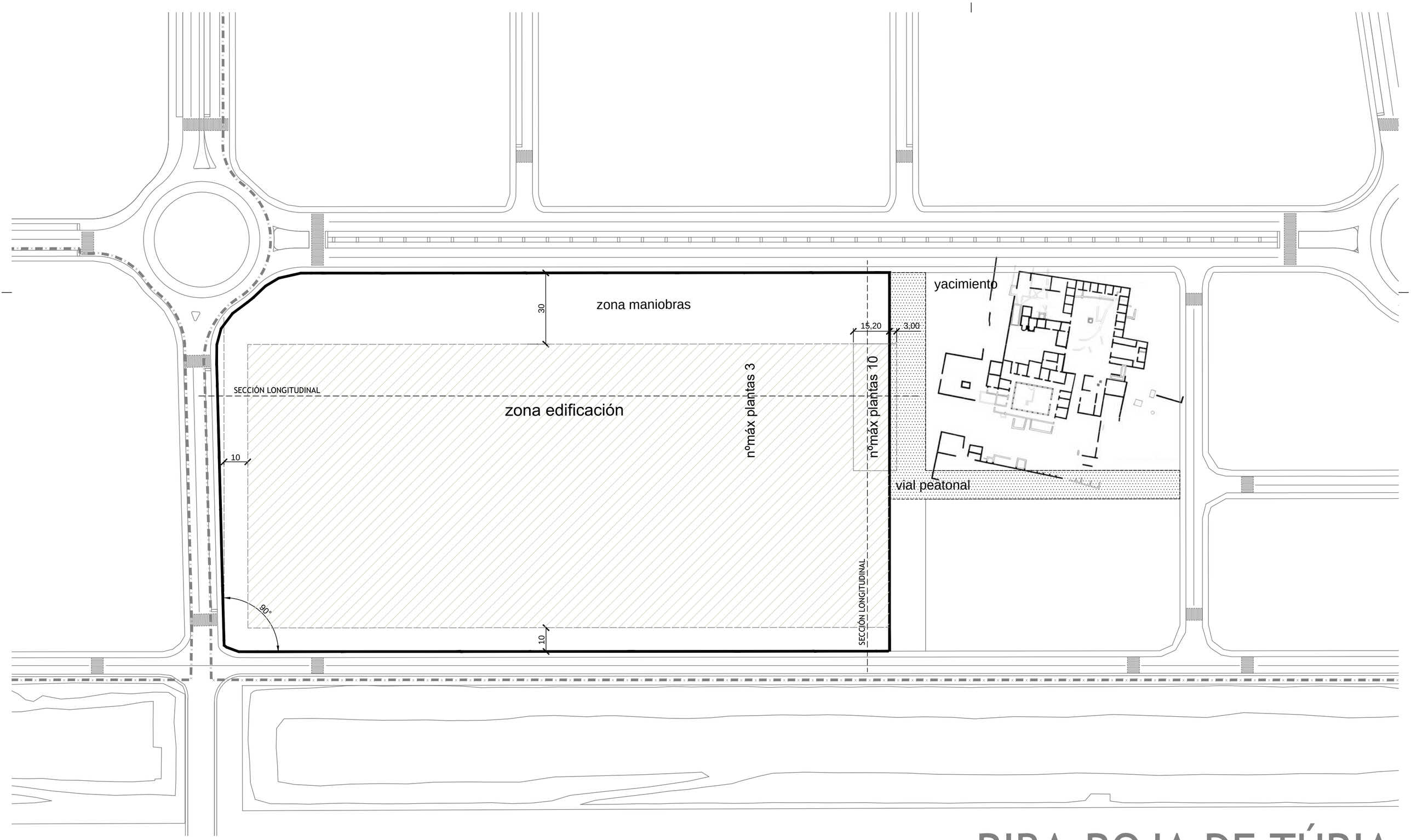
ESTUDIO DE DETALLE DE LA M11 DEL PLV

REDACTA: planifica

ALTERNATIVAS 1 y 2

ESCALA 1/1000

PLANO PI-05



RIBA-ROJA DE TÚRIA

JULIO 2021

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: NEDERVAL PLV SLU

ESTUDIO DE DETALLE DE LA M11 DEL PLV

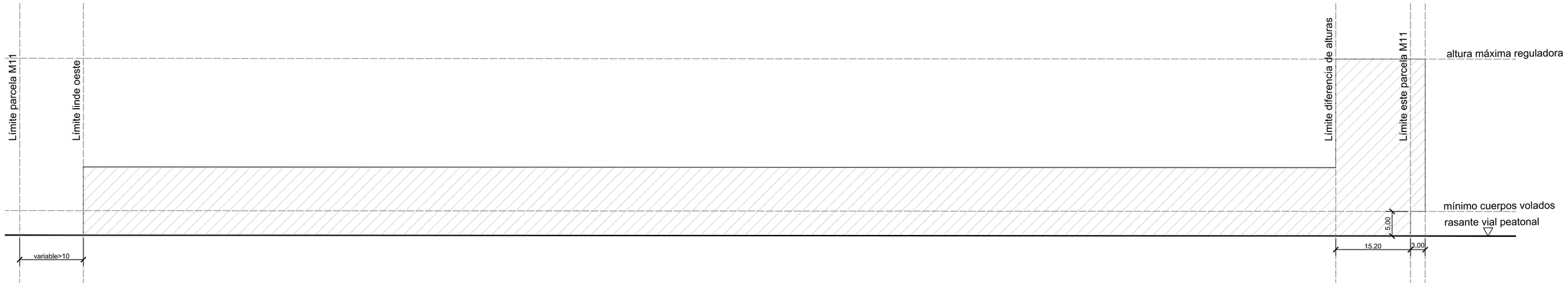
REDACTA: planifica

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

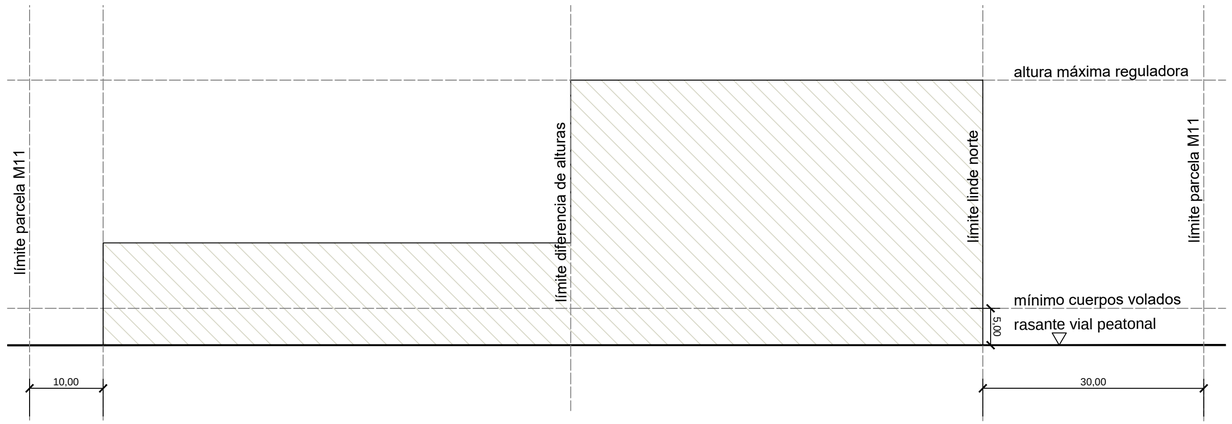
ESCALA 1/1000

PLANO PO-01

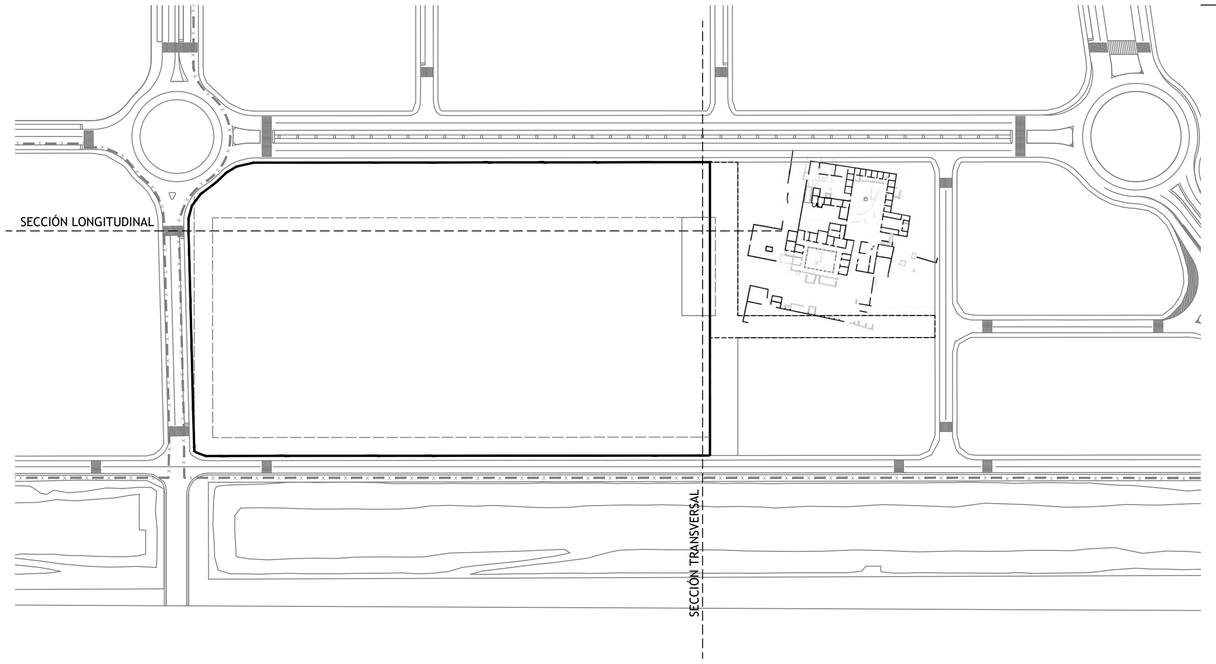
cotas en metros



SECCIÓN LONGITUDINAL



SECCIÓN TRANSVERSAL



cotas en metros

RIBA-ROJA DE TÚRIA

JULIO 2021

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: NEDERVAL PLV SLU

ESTUDIO DE DETALLE DE LA M11 DEL PLV

REDACTA: planifica

PROPUESTA DE ORDENACIÓN. SECCIONES

ESCALA 1/500

PLANO PO-02