SOLICITUD DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M6 DEL PLV

PROMUEVE

INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU

REDACTA

planifica

NOVIEMBRE 2018

ÍNDICE

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

0. OBJETO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y DOCUMENTACIÓN Y FASES
I. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA
II. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.
III. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL (art. 50.2 LOTUP)
- III.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA
- III.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS
- III.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR LA INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.
- III.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

IV. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.
V. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.
VI. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.
VII. INCARDINACIÓN EN LA ETCV Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

BORRADOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA INFORMATIVA
0. ANTECEDENTES.
1. PROMOCIÓN DEL PLAN.
2. OBJETO DEL PLAN.
3. PLANEAMIENTO VIGENTE.
MEMORIA JUSTIFICATIVA
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
5. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN.

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.
PLANOS DE ORDENACIÓN
PO-01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M6 DEL PLV

PROMUEVE

INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU

REDACTA

planifica

NOVIEMBRE 2018

0. OBJETO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL Y DOCUMENTACIÓN Y FASES

OBJETO

El objeto de este documento, que forma parte del Documento Inicial Estratégico del Estudio de Detalle de la M6 del PLV de Riba-Roja de Túria, 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.

El presente documento, así como la documentación que le acompaña pretende cumplir con los objetivos establecidos en el art. 47 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP para los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica:

> *a) Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación.*
> *b) Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.*
> *c) Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.*

Según el art. 46 de la LOTUP:

> *Artículo 46. Planes y programas que serán objeto de la evaluación ambiental y territorial estratégica*
> *1.* ***Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria*** *los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:*
>
> > *a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a:*
> > *agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*
> > *b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*
> > *c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, las actuaciones territoriales estratégicas o cualesquiera otros planes o programas y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental y territorial.*
>
> *2. Los planes y programas relativos a la defensa de la nación, la protección civil en casos de emergencia y los de carácter financiero o presupuestario quedan excluidos de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica.*
> *3. El órgano ambiental y territorial determinará si un plan o programa debe ser* ***objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria*** *en los siguientes supuestos:*
>
> > *a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1.*
> > *b)* ***Los planes y programas mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.***
> > *Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes o programas que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o*

ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refieren los artículos 72.3.b y 73.1.d de esta ley, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.
c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.
El órgano ambiental y territorial resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de esta ley.

El órgano promotor de esta actuación, entiende que la modificación que se pretende se encuentra incluida en los casos de **evaluación ambiental y territorial simplificada**, en tanto, lo que se pretende es tramitar un estudio de detalle que modificará algunos parámetros urbanísticos de una sola parcela.

TRAMITACIÓN

Según el art. 45 de la LOTUP:

Artículo 45. Los tipos de procedimientos para la elaboración y aprobación de los planes y programas

*(...) 2. Los planes y programas que están sujetos a **evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada** se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido en los **artículos 50 y 51** de esta ley y en el capítulo III del presente título si se concluye con el informe ambiental y territorial estratégico. (...)*

Las **fases** de la tramitación se establecen en el art. 49:

1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:
*a) **Solicitud de inicio** de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.*
*b) **Consulta a las administraciones** públicas afectadas.*
*c) **Documento de alcance** del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.*
*d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión **preliminar del plan o programa**, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.*
*e) Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de **participación pública**, información pública y consultas.*
*f) **Elaboración de la propuesta de plan o programa.***
*g) **Declaración ambiental y territorial estratégica.***
h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.
i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.
*j) **Aprobación** del plan o programa y publicidad.*

*k) Aplicación del **plan de seguimiento** ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.*

2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica.

DETERMINACIÓN DEL ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL

El órgano ambiental y territorial, viene definido en el art. 48.c de la LOTUP como:

Órgano ambiental y territorial Es el órgano autonómico, dependiente de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y medio ambiente que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y territorial, formula las declaraciones ambientales y territoriales estratégicas, y en colaboración con el órgano promotor y sustantivo, vela por la integración de los aspectos ambientales, junto a los territoriales y funcionales, en la elaboración del plan o del programa. El órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos:

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

2. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que, en el desarrollo de planeamiento evaluado ambientalmente, afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable definida en la presente ley.

3. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural.

El órgano promotor de esta actuación, entiende que en virtud del artículo 48.c.1, el órgano ambiental y territorial es el Ayuntamiento de Riba-Roja de Túria

DOCUMENTACIÓN Y FASES

La documentación del presente documento en esta primera fase de la tramitación, se corresponde con el art. 50.1 de la LOTUP:

Artículo 50. ***Inicio del procedimiento. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica***

*1. El procedimiento se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la **solicitud de inicio** de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un **borrador del plan o programa** **y un documento inicial estratégico** con el siguiente contenido, expresado de modo sucinto, preliminar y esquemático:*

a) Los objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.

b) El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

e) Sus efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.

f) Su incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.

*2. En los supuestos del artículo 46.3 de esta ley, cuando el órgano promotor considere que resulta de aplicación el **procedimiento simplificado** de evaluación ambiental y territorial estratégica, además deberá incluirse en la documentación:*

a) La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

b) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

c) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

d) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

(...)

I. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE ACTÚA

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.

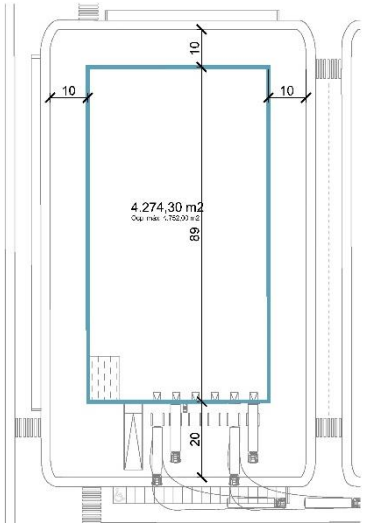
II. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

Para alcanzar los objetivos propuestos en la Manzana M6, que es el ámbito del presente documento, se han planteado una serie de alternativas que figuran en la documentación gráfica y que analizan las posibles variantes de lindes y distribución de la edificabilidad permitida en la M6.

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.

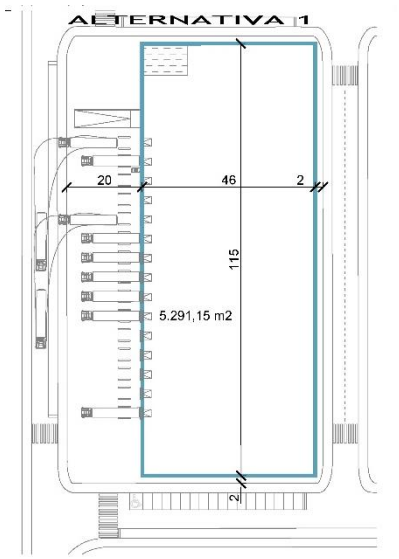
Alternativa 0

Se corresponde con el estado actual. Este plantea problemas como el escaso espacio de maniobra y el espacio no utilizable de la parcela.



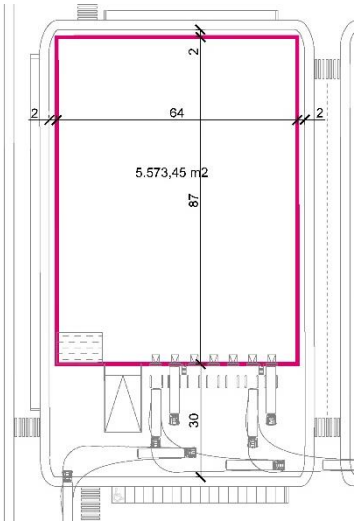
Alternativa 1

Se eliminan los lindes de 10 metros y se mantiene el de 20. Esta alternativa elimina el problema de los espacios no utilizables de la parcela, pero se seguiría invadiendo el vial público para las maniobras de aproximación a los muelles por parte de los camiones.



Alternativa 2

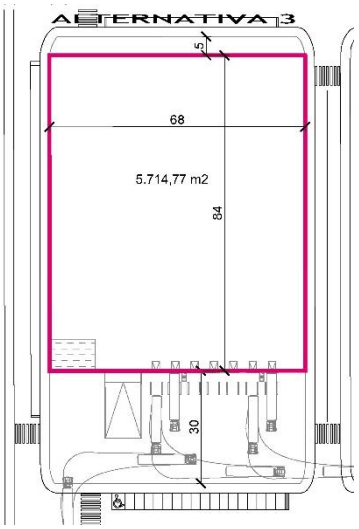
Se eliminan los lindes de 10 metros y se plantea un linde de 30 metros para evitar la invasión del espacio público en las maniobras. Dada la curvatura de las esquinas de la parcela, la eliminación de la distancia a lindes, no evita que las futuras construcciones puedan plantear la distancia a lindes de 0 metros.



Alternativa 3

Al igual que en la anterior, se eliminan los lindes de 10 metros y se plantea un linde de 30 metros para evitar la invasión del espacio público en las maniobras. Dada la curvatura de las esquinas de la parcela, se plantea la eliminación de los lindes en dos lados paralelos de la parcela y se

plantea un linde de 30 metros para el espacio de maniobra y 5 metros para las instalaciones de evacuación de las construcciones.



III. EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL (art. 50.2 LOTUP)

III.1. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

El órgano promotor de esta actuación, entiende que la modificación que se pretende se encuentra incluida en los casos de **evaluación ambiental y territorial simplificada**, tal y como viene justificado en el punto 0 (OBJETO) de este documento.

III.2. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Tal y como se describe en el punto anterior, la alternativa 3 es la que permite, desarrollar de mejora manera los usos logísticos, en tanto en cuanto, permite que el espacio de maniobra se desarrolle en el interior de la parcela, y permite la edificación resultante se adecúa al uso logístico.

III.3. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, COMPENSAR, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y EN EL TERRITORIO, QUE SE DERIVE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, ASÍ COMO PARA MITIGAR LA INCIDENCIA SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO Y SU ADAPTACIÓN AL MISMO.

La modificación de los lindes de la manzana M6 no produce efectos negativos en el medio ambiente y en el territorio, en realidad es beneficioso, dado que permite la no afección al tráfico normal del Polígono, cosa que, si no se realizara esta modificación, ocurriría.

Afectar al tráfico desde el punto de vista del medio ambiente, implica un incremento del tiempo de desplazamientos que está directamente relacionado con el consumo de combustibles fósiles y la emisión de gases contaminantes.

III.4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

No se plantean, dado que como se ha justificado, la actuación no produce efectos negativos en el medio ambiente.

IV. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

No se alteran las previsiones de desarrollo del Plan Parcial. En todo caso, una vez aprobado el Estudio de Detalle, se prevé el desarrollo del proyecto de construcción de la nueva edificación.

V. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO.

El entorno afectado por el Estudio de Detalle propuesto puede describirse, actualmente, como suelo urbano consolidado, totalmente urbanizado y con algunas parcelas pendientes de desarrollo edificatorio.

VI. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

El Estudio de Detalle que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al cambio climático. Al desarrollarse sobre un suelo urbano, cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de un plan aprobado y respecto del cual no se pretende aumentar la densidad de población ni alterar el régimen de usos previstos, la propuesta recogida no supone aumento de emisiones, empeoramiento de los niveles de contaminación, agravamiento de los posibles riesgos naturales o inducidos o mayor generación de residuos.
El nuevo Estudio de Detalle únicamente supone la reordenación del volumen edificatorio.

VII. INCARDINACIÓN EN LA ETCV Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL.

El Estudio de Detalle propuesto tiene por objeto la reordenación del volumen edificatorio, buscando un mejor funcionamiento del uso logístico del sector, la mejora de la movilidad de mercancías en el parque logístico y en particular de la manzana M6, que es el ámbito del documento.

El presente Estudio de Detalle se redacta al amparo de del artículo 41.1 de la LOTUP, así como del artículo 1.5 de la Normativa Urbanística del Plan Parcial del Parque Logístico.

La ETCV propone una distribución óptima de nodos de actividades logísticas para cumplir con su "Objetivo 16 Convertir la Comunitat Valenciana en la principal plataforma logística del Mediterráneo"

También tiene como objetivo la optimización de las infraestructuras de movilidad, entre las que se encuentra la red logística.

> *Directriz 117. Definición y objetivos del sistema de infraestructuras de movilidad*
>
> *1. El sistema de infraestructuras de movilidad comprende la red viaria, la red ferroviaria, la red de plataformas reservadas de transporte público, la red de vías de transporte no motorizado, los puertos, los aeropuertos y otras instalaciones fijas. También incluye la red logística y los intercambiadores modales asociados con el conjunto de modos descrito.*
>
> *2. Este sistema tiene como objetivo satisfacer las demandas de movilidad de las personas y de las mercancías en coherencia con los objetivos de ordenación del territorio y en condiciones adecuadas de equidad social y compatibilidad con la infraestructura verde del territorio.*

En este sentido, mejorar el tráfico de camiones en el Polígono, evitando la invasión de los viales públicos en los momentos de maniobra de los camiones, está en línea con los objetivos de la ETCV

No consta que afecte a las determinaciones de ningún otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

BORRADOR DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M6 DEL PLV

PROMUEVE

INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS S.L.U

REDACTA

planifica

NOVIEMBRE 2018

MEMORIA INFORMATIVA

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:

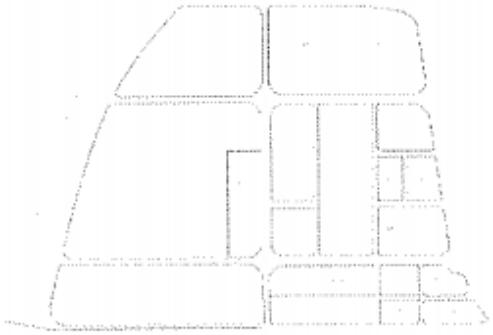
Documento	Aprobación
PLAN ESPECIAL PATRIMONIO PUBLICO DE SUELO PARQUE LOGISTICO	03/05/2001 (D.O.G.V.) 06/03/2001 (CONS)
PLAN ESPECIAL ORDENACION USOS PARQUE LOGISTICO FASE I	24/04/2003 (D.O.G.V.) 27/06/2002 (CONS)
PLAN ESPECIAL ORDENACION USOS PARQUE LOGISTICO FASE II	19/05/2005 (D.O.G.V.) 26/01/2005 (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		EDIFICACIÓN AISLADA
	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		BLOQUE EXENTO
USO GLOBAL			ACTIVIDAD LOGÍSTICA



PARCELA M6

SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE.
Publicado 23/08/2007(B.O.P.) 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 m²
	PARCELA MÍNIMA	1.500 m²
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 m².
	EDIFICABILIDAD	7.425,60 m²t.
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, Titulo 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.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

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.



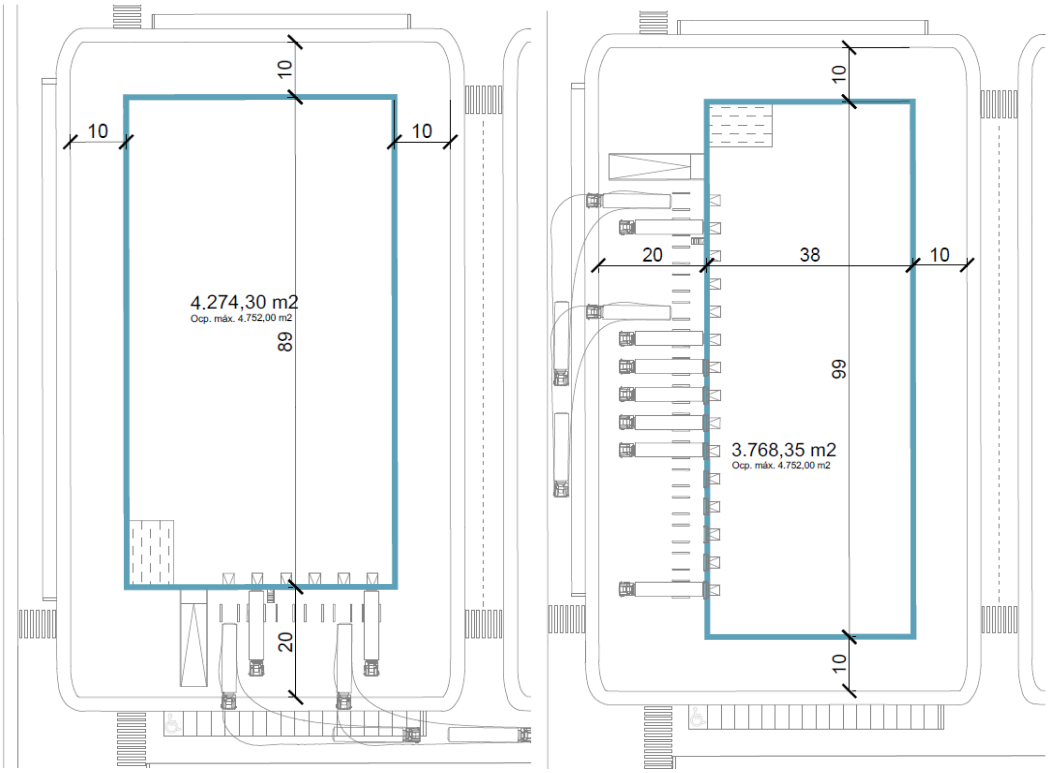




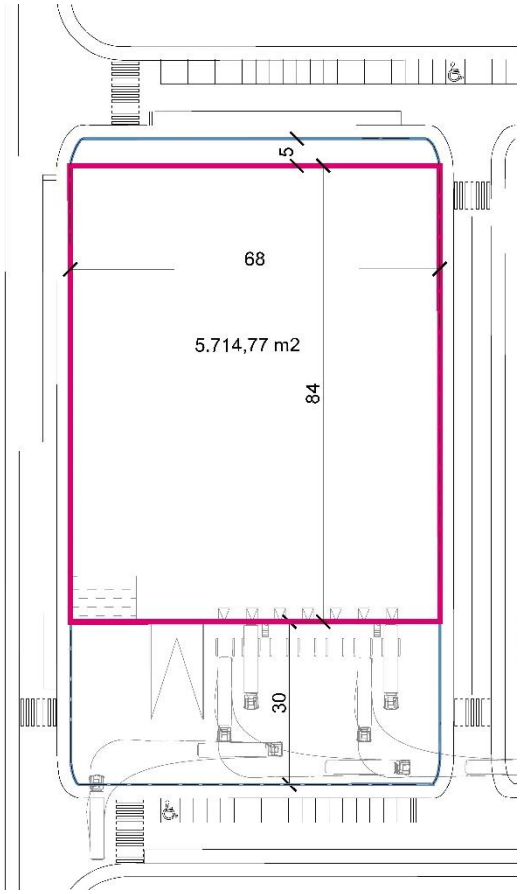


En las imágenes anteriores se observa como los patios de maniobra utilizan el espacio público para las maniobras de atraque. Este tipo de configuración de los patios de maniobra unido al rápido desarrollo del parque logístico hacen necesaria la inclusión de las maniobras de atraque en la propia parcela.

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)	20m en uno de sus lindes (10m en el resto)		30m en uno de sus lindes (0m en el resto)
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

ANEXO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA M6 DEL PLV

PROMUEVE

INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS S.L.U

REDACTA

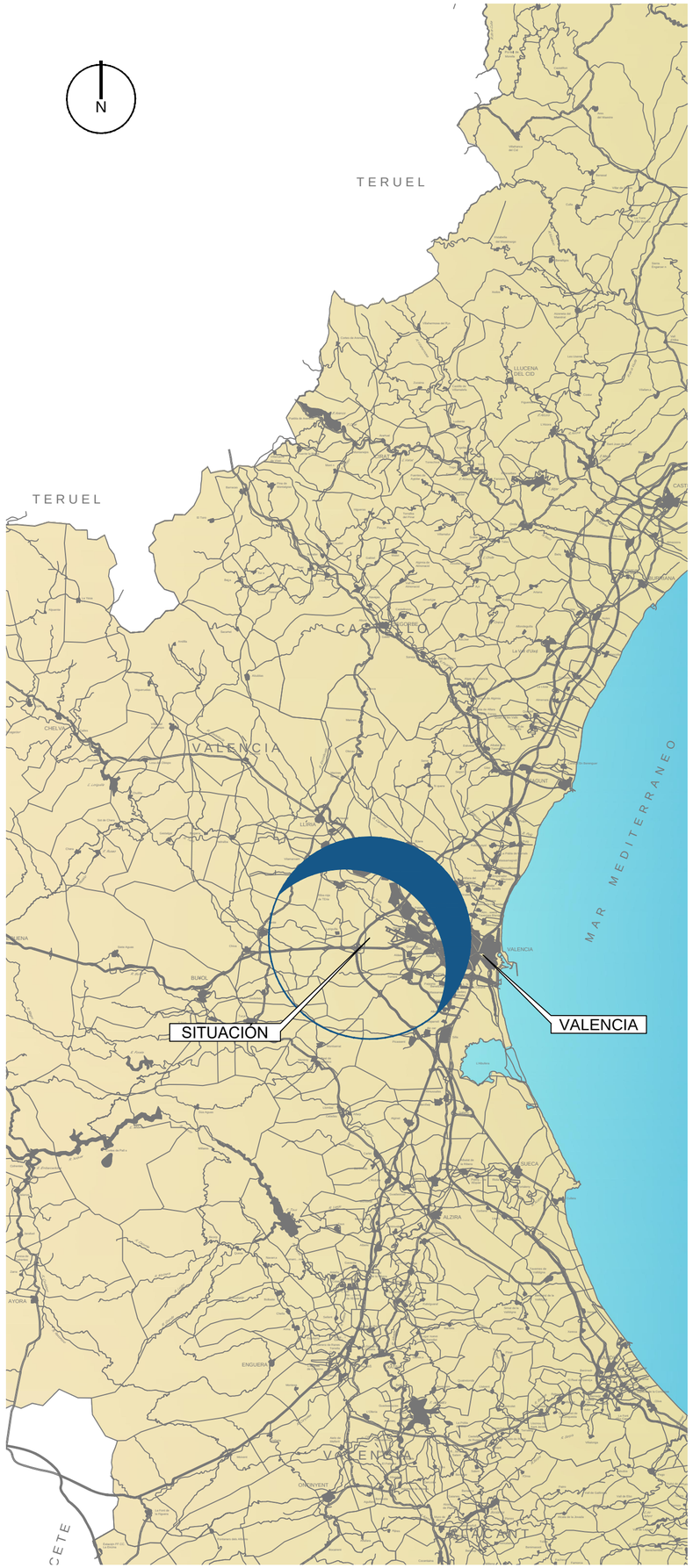
planifica

NOVIEMBRE 2018

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.

PLANOS DE ORDENACIÓN
PO-01 PROPUESTA DE ORDENACIÓN





SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1:15.000

LOCALIZACIÓN

ESCALA 1:500.000

RIBA-ROJA DE TÚRIA

NOVIEMBRE 2018

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: INVERSIONES Y TERRENOS RUSTICOS SLU

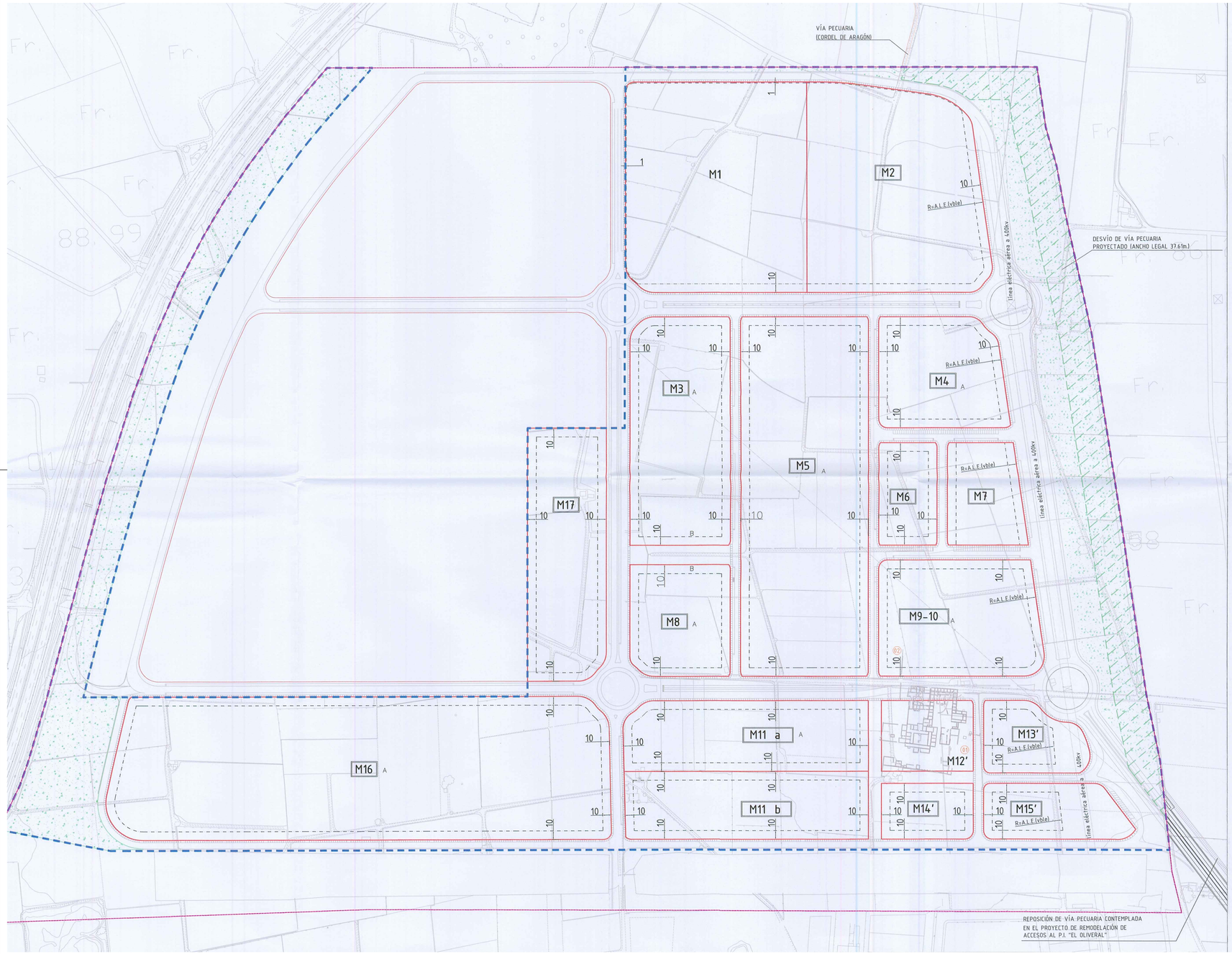
REDACTA: planifica

ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV

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, PROGRAMA O PROYECTO
FECHA 17 MAR. 2011 DEL
M.ILE. 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

NOVIEMBRE 2010

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: INVERSIONES Y TERRENOS RÚSTICOS SLU

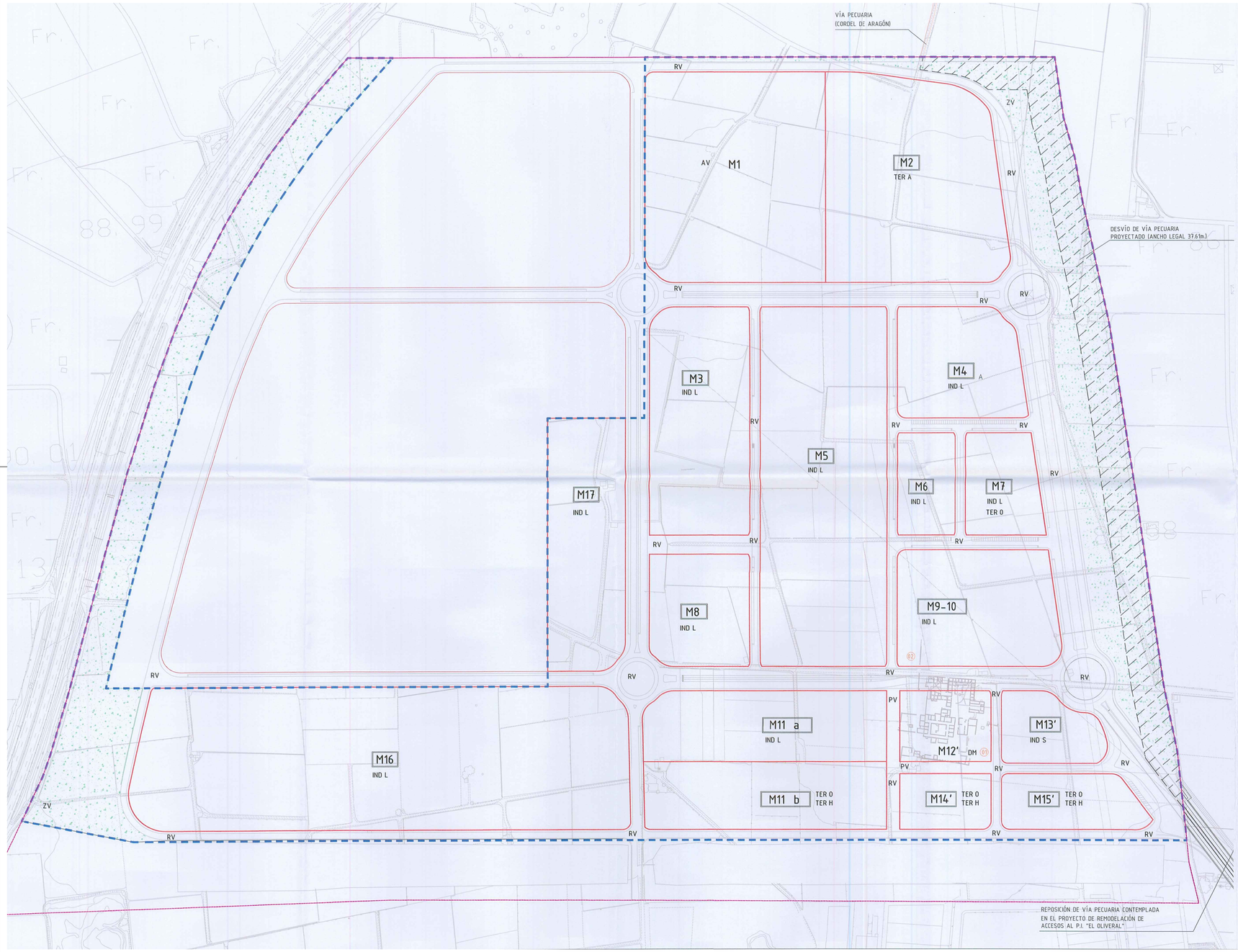
ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV

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 DIC. 2011

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES I TRANSPORT
APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN DE MODIFICACIÓN DEL
FECHA 17 MAR. 2011 DEL
MBLE. SR. CONSELLER DE
MEDI AMBIENT, 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

NOVIEMBRE 2011

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: INVERSIONES Y TERRENOS RUSTICOS SLU

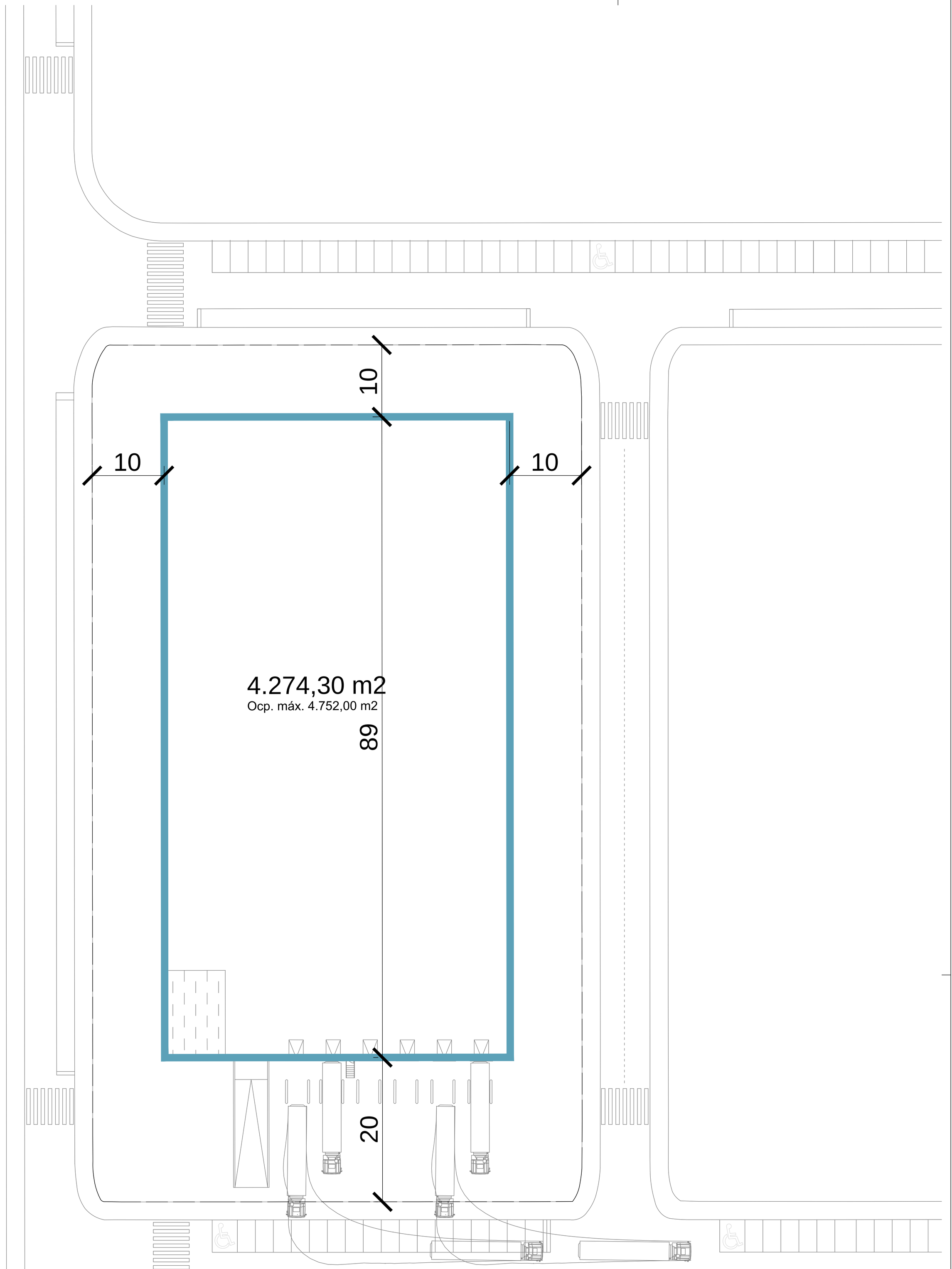
ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV

REDACTA: planifica

PLANEAMIENTO VIGENTE (POLÍGONO. USOS DEL SUELO)

ESCALA 1/2000

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

NOVIEMBRE 2018

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: INVERSIONES Y TERRENOS RUSTICOS SLU

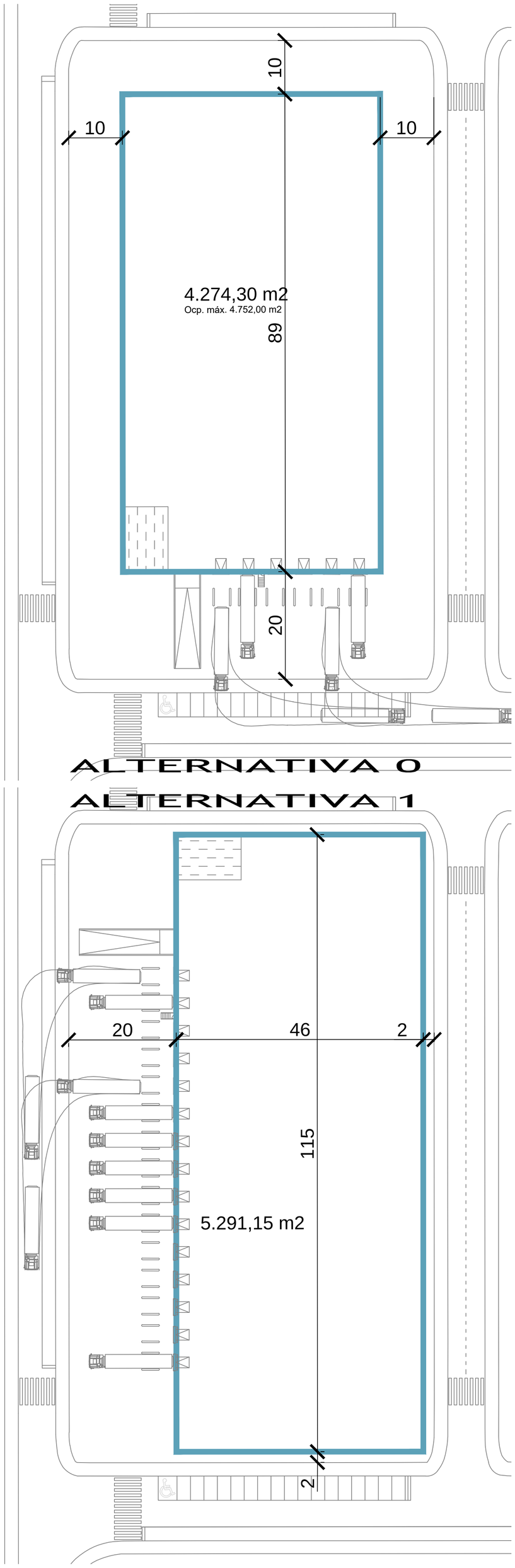
REDACTA: planifica

ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV

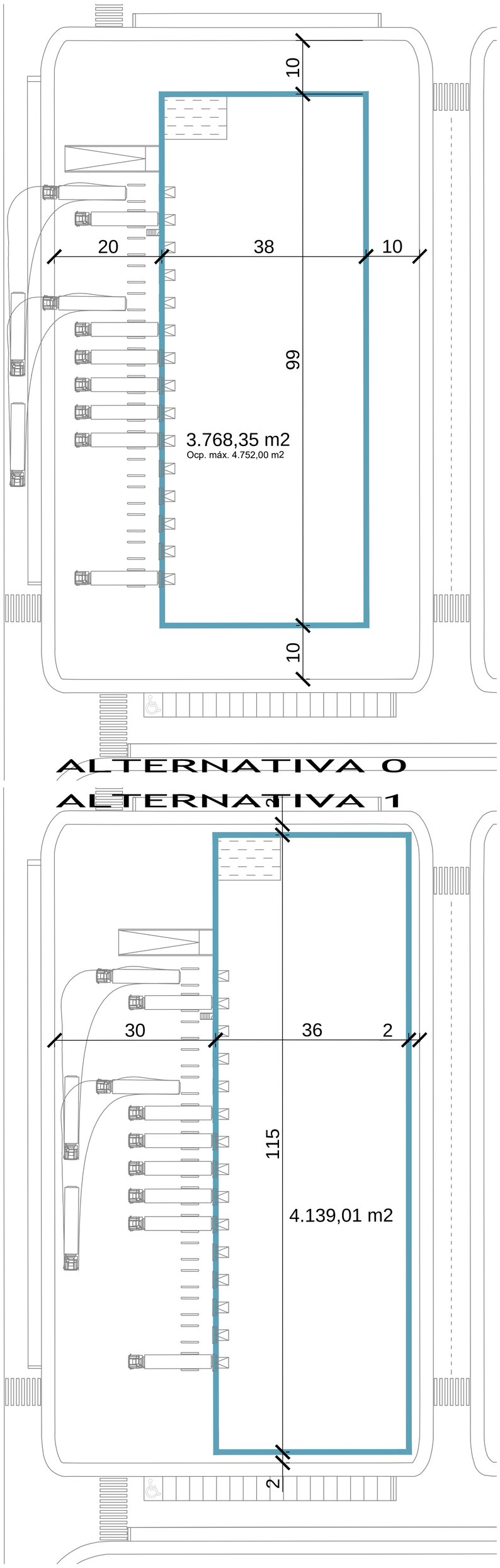
PLANEAMIENTO VIGENTE (PARCELA) ALTERNATIVA 0

ESCALA 1/250

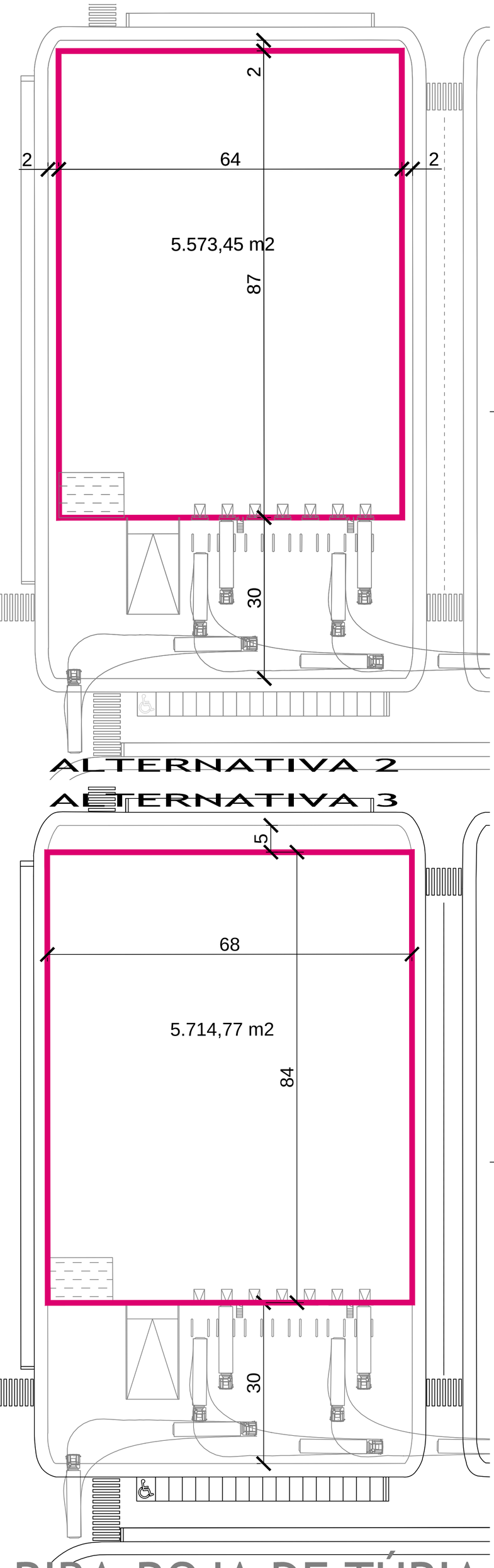
PLANO PI-04



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 0



ALTERNATIVA 2

ALTERNATIVA 1

ALTERNATIVA 1

ALTERNATIVA 3

RIBA-ROJA DE TÚRIA

NOVIEMBRE 2018

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: INVERSIONES Y TERRENOS RUSTICOS SLU

REDACTA: planifica

ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV

ALTERNATIVAS

ESCALA 1/500

PLANO PI-05

5

68

5.714,77 m2

84

30

SITUACIÓN NAVE LOGÍSTICA

ZONA VALLADA DE LA PARCELA

LÍMITE PARCELA M6

PAVIMENTO CONTINUO

RIBA-ROJA DE TÚRIA

NOVIEMBRE 2018

ANEXO. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PROMUEVE: INVERSIONES Y TERRENOS RUSTICOS SLU

REDACTA: planifica

ESTUDIO DE DETALLE DE LA M6 DEL PLV

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

ESCALA 1/250

PLANO PO-01