

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE CELESTICA VALENCIA SAU EN POBLA DE VALLBONA (VALENCIA)

DOCUMENTO I. MEMORIA



autor:

ERNESTO VERT VALLS

Arquitecto e Ingeniero de Caminos C.C. y P.P.

promotor:

CELESTICA

**Ctra. Valencia Ademuz, km 17, 6, 46185 La
Pobla de Vallbona, Valencia**

situación:

Pobla de Vallbona (VALENCIA)

fecha:

MAYO 2022

ÍNDICE:

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. Introducción y ámbito de desarrollo.
- 1.2. Objeto.
- 1.3. Planeamiento vigente. Procedencia de la redacción del ED.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Límites legales y reglamentarios, y límites específicos regulados por el plan.
- 2.2. Estudio comparativo de los parámetros de la edificación.
- 2.3. Integración en el paisaje urbano.
- 2.4. Urbanización e infraestructuras.
- 2.5. Condicionantes para el desarrollo

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Introducción y ámbito de desarrollo.

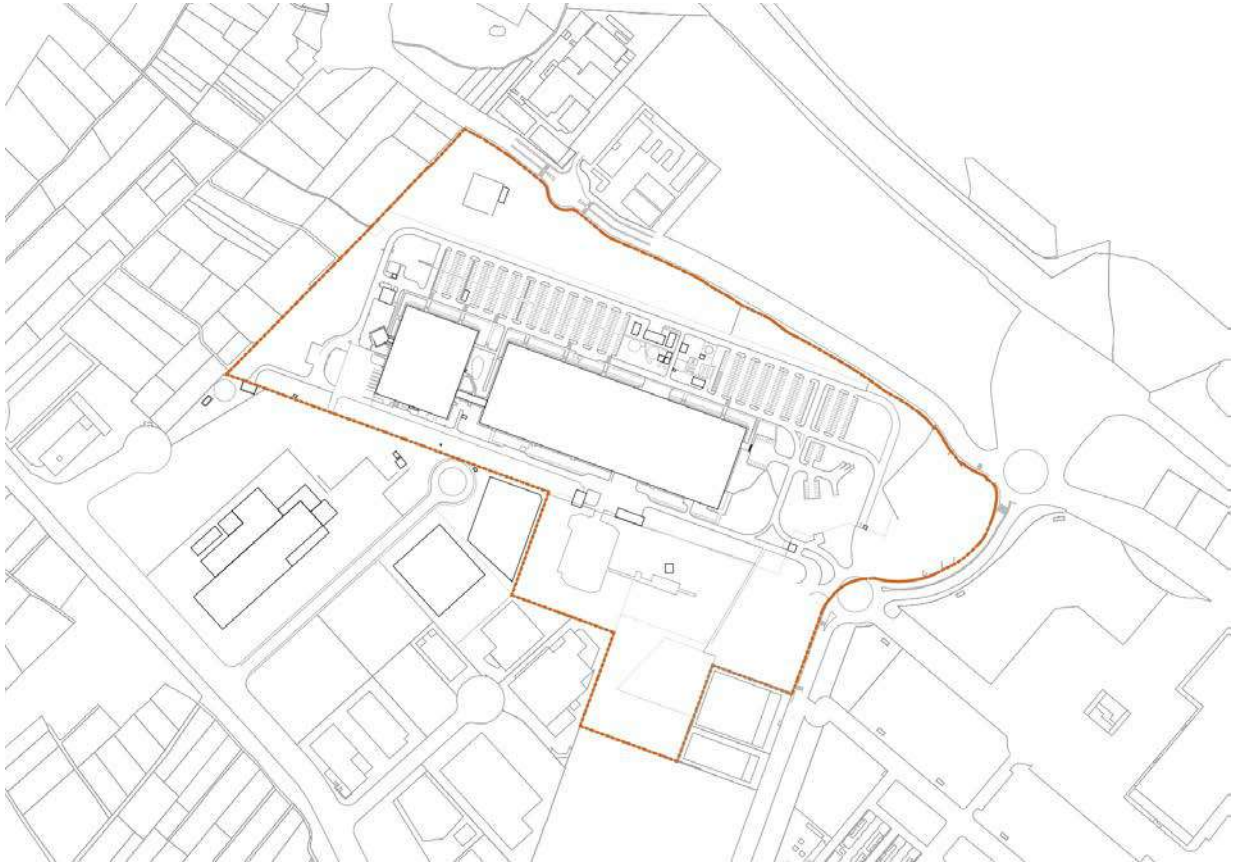
El presente estudio encuentra su área de actuación en el pueblo de Poblá de Vallbona en la provincia de Valencia. Concretamente situada en la zona industrial GMS del sector IBM, según la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de la Poblá de Vallbona, ubicada al Sureste del casco urbano.

La parcela se encuentra en la zona recayente a la autovía de Ademuz CV-35 que da acceso y salida a la ciudad de Valencia.



"Situación de la parcela dentro del municipio de Poblá de Vallbona"

El ámbito del presente estudio de detalle está constituido por la parcela 740 de la zona industrial GMS del sector IBM de la Poblá de Vallbona. Tiene una superficie total de 239.657 m² y la referencia catastral es **1446101YJ2814N0001RG**.



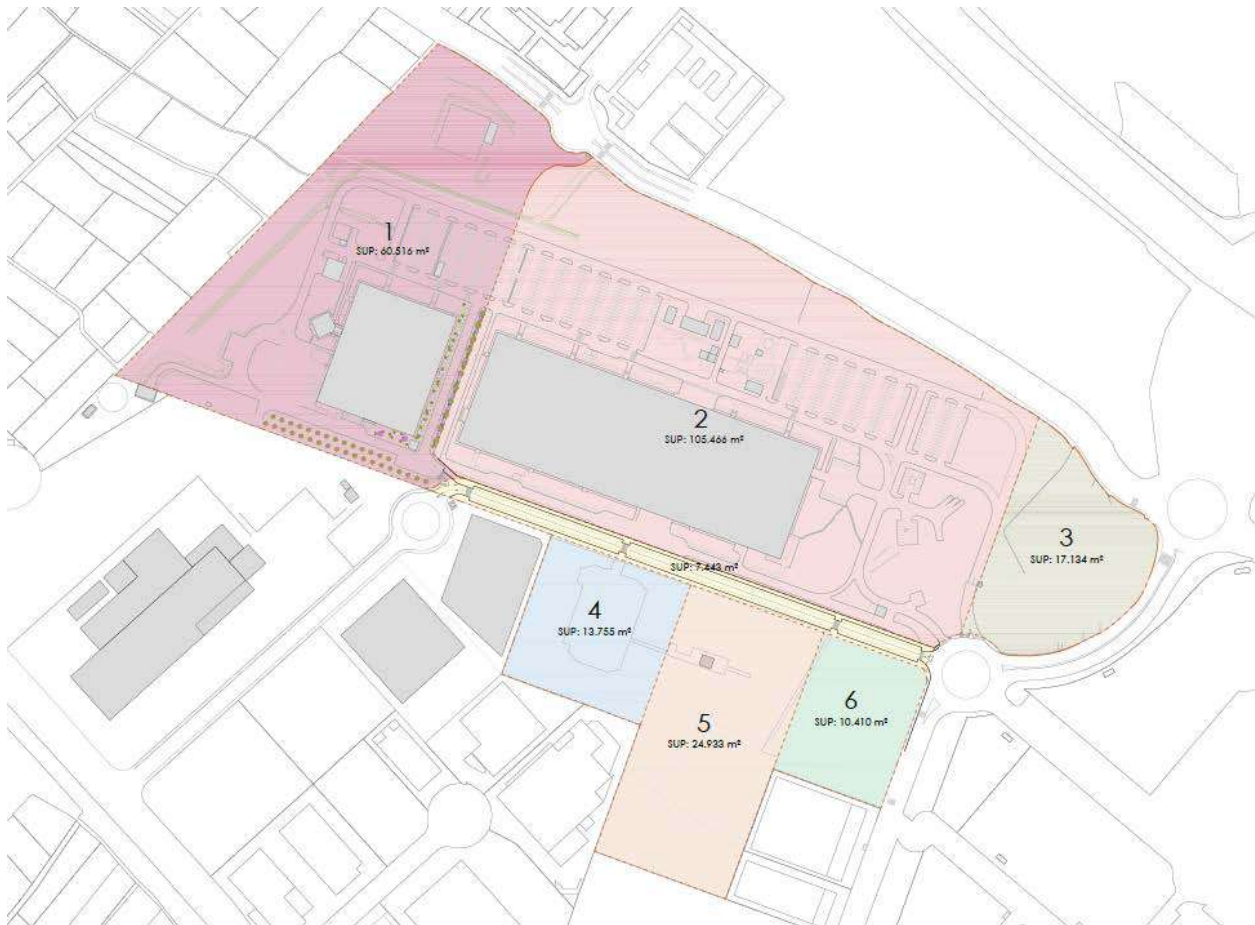
"Ubicación parcela 740 de la zona industrial GMS del sector IBM"

1.2 Objeto.

El objeto de este estudio de detalle es dividir la parcela en 6 parcelas distintas y la construcción de un nuevo vial que dé acceso y comunicación a todas ellas, y que sirva como nueva comunicación del sector con la autovía CV-35.

Los 239.657 m² que tiene actualmente dicha parcela en la que se interviene, quedarían distribuidos de la siguiente manera:

- Parcela 1: 60.516 m²
- Parcela 2: 105.466 m²
- Parcela 3: 17.134 m²
- Parcela 4: 13.755 m²
- Parcela 5: 24.933 m²
- Parcela 6: 10.410 m²
- Parcela 7 (Viario): 7.443 m²



"Distribución de las superficies resultantes de la división de la parcela principal"

1.3 Planeamiento vigente. Procedencia de la redacción del Estudio de Detalle.

La normativa que permite la redacción del presente estudio de detalle la encontramos en dos frentes.

El primero de ellos, en la LOTUP (Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.) perteneciente a la publicación núm. 231 del BOE del 23 de septiembre de 2014. En ella se dice:

Sección IV. Planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle

Artículo 40

Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación.

1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

3. Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa.

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.

b) Documentos con eficacia normativa:

1.º Planos de ordenación y plano de conjunto refundido que permita visualizar el resultado final de dicha ordenación en el entorno o barrio colindante al sector y su coordinación con la ordenación estructural.

2.º Ordenanza particular de edificación y usos del suelo, en los casos en que se justifique su procedencia por necesidades específicas del ámbito ordenado, incluyendo, en su caso, las determinaciones del instrumento de paisaje que corresponda.

3.º En todo caso, respecto a la edificación existente: ordenanzas específicas del grado de protección, del régimen de fuera de ordenación o de su situación transitoria.

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.

...”

En el presente ED no se incumplen ninguno de los límites establecidos por la LOTUP en sus diferentes casos y apartados.

También encontramos apoyo legal en los artículos 28 y 33 del PGOU de la Poble de Vallbona que aquí se citan:

“ ...

Artículo 28

Instrumentos de ordenación.

1. El desarrollo, o modificación, de las determinaciones del Plan General se llevará a cabo, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, aun cuando su redacción no esté expresamente prevista en el propio plan, mediante los siguientes instrumentos técnicos, a saber:

- a) Planes parciales.
- b) Planes de reforma interior.
- c) Planes especiales.
- d) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
- e) Estudios de detalle.
- f) Modificaciones puntuales del Plan.

2. Los planes y programas que desarrollen el Plan General determinarán la aplicación de las medidas correctoras previstas en el estudio de impacto ambiental incluido en la memoria justificativa.

Artículo 33

Estudios de detalle.

1. En suelo urbano y el suelo urbanizable, ordenados pormenorizadamente, en general, podrán redactarse estudios de detalle con los fines establecidos en el artículo 26.2 de la Ley 6/94, siempre que no se incremente el aprovechamiento previsto por el planeamiento vigente ni se introduzcan tipologías de edificación requeridas por usos no compatibles en la zona de ordenanza con la que se califique a la manzana de que se trate. Sin perjuicio de lo anterior el Plan General explícitamente regula la actuación urbanística mediante estudios de detalle en los siguientes supuestos:

a) En las zonas de ordenanza en las que el tipo de ordenación sea por alineación de calle para la implantación de tipologías de edificación de vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

b) En las zonas ordenadas según el modo por «alineación de calle», a fin de retranquear la edificación con respecto a la alineación, según las siguientes modalidades, a saber:

- Retranqueo de plantas de piso con respecto a la alineación del vial, permaneciendo la planta baja sobre ésta.
- Retranqueo de la totalidad de las plantas de la edificación con respecto a la alineación del vial.
- Retranqueo con respecto a los planos de fachada del interior de la manzana.

2. Excepto en lo que resulte de lo dispuesto en los apartados a y b del párrafo anterior, los estudios de detalle comprenderán, al menos, una manzana completa. Podrán adaptar la forma de los espacios de cesión obligatoria previstos por este Plan General a la ordenación de las edificaciones que establezcan. Podrán, asimismo, crear los nuevos viales o suelos dotacionales, públicos o privados, que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

...”

2.1 Límites legales y reglamentarios, y límites específicos regulados por el plan.

En el presente apartado se pretende informar sobre el acomodo del ED a lo previsto en la LOTUP y el PGOU de la Población de Vallbona.

En cuanto a los límites establecidos para en estudio de detalle podemos afirmar que el presente se encuentra en perfecto acomodo:

- No se altera el uso previsto por el plan. En la parcela 740 de la zona industrial GMS del sector IBM, "Zona SAUI-2 IBM", la calificación es la de suelo urbano industrial. En el presente ED el destino de las parcelas resultantes será el mismo.
- No se aumenta el aprovechamiento ya que la edificabilidad no varía, siempre está limitada a $1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2$ y la ocupación se mantiene al 80%. Las parcelas resultantes mantienen dichos límites.
- La actuación prevista en este ED no incluye la eliminación de viales existentes, pero sí la creación de un nuevo vial correspondiente a la superficie número 7 descrita en los planos adjuntos. Éste servirá para dar acceso y servicio a las parcelas resultantes.
- Así mismo tampoco se suprimen, trasladan o reducen suelos dotacionales previstos por el Plan.
- No se trasvasarán edificabilidades entre manzanas.

2.2 Estudio comparativo de los parámetros de la edificación.

Según las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial del Sector IBM, en la Zona SAUI-2 IBM los parámetros de la edificación son:

"...

Forma y dimensiones de la parcela mínima edificable.

- a) *Parcela mínima: 2.500 m².*
- b) *Frente mínimo de parcela: 20,00 m.*
- c) *Angulo medianero mínimo: No se determina.*
- d) *Círculo inscrito: No se determina.*

Parámetros de la edificación.

- a) *Modo de ordenación: Edificación aislada en parcela.*
- b) *Coeficiente de edificabilidad neta: 1,4286 m²t/m².*
- c) *Coeficiente de ocupación: 75 por 100.*
- d) *Número máximo de plantas: No se determina.*
- e) *Altura de cornisa: 12,00 m.*
- f) *Retranqueos mínimos:*

A. De la edificación principal:

- *Con respecto a la calle: 10,00 m.*
- *Con respecto a los lindes laterales de la parcela: 5,00 m.*

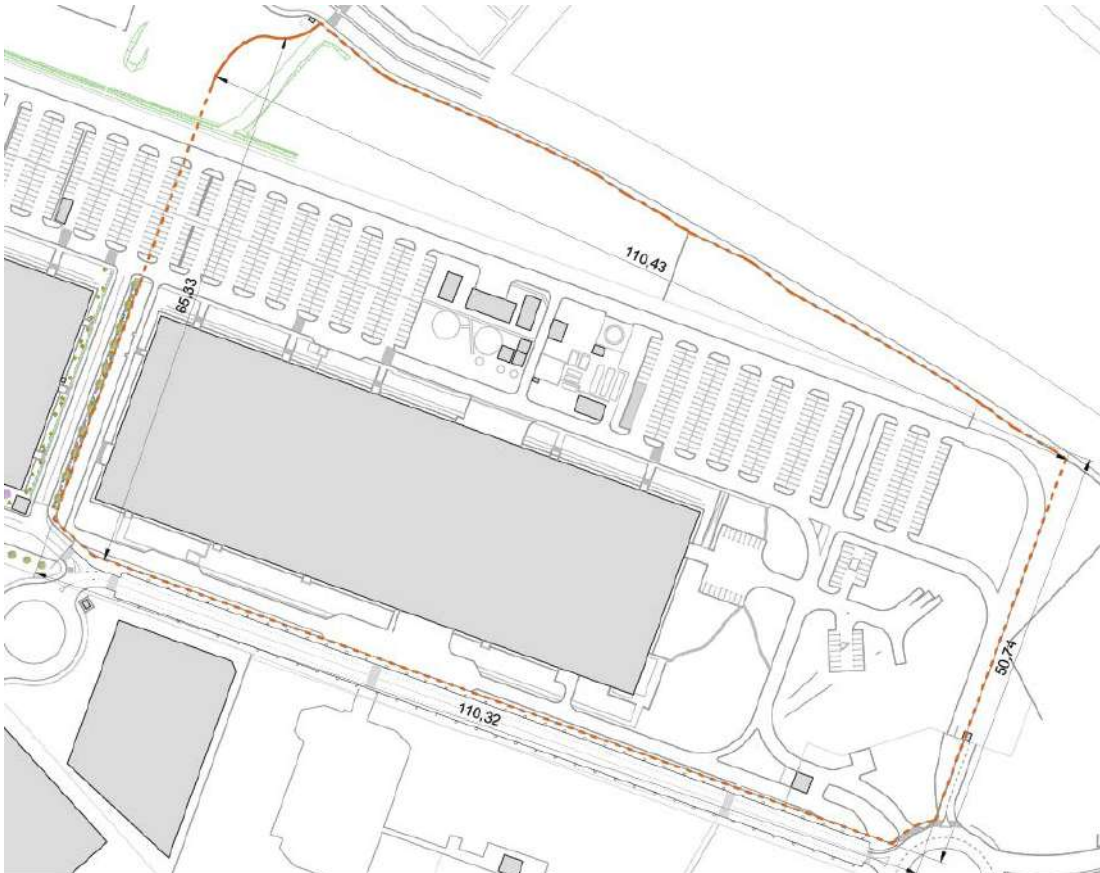
- *Retranqueo muelles de carga: 7,00 m*
- *Retranqueo garitas: 3,00 m*

Las parcelas resultantes siguen cumpliendo con los parámetros indicados como se puede observar en las siguientes imágenes:

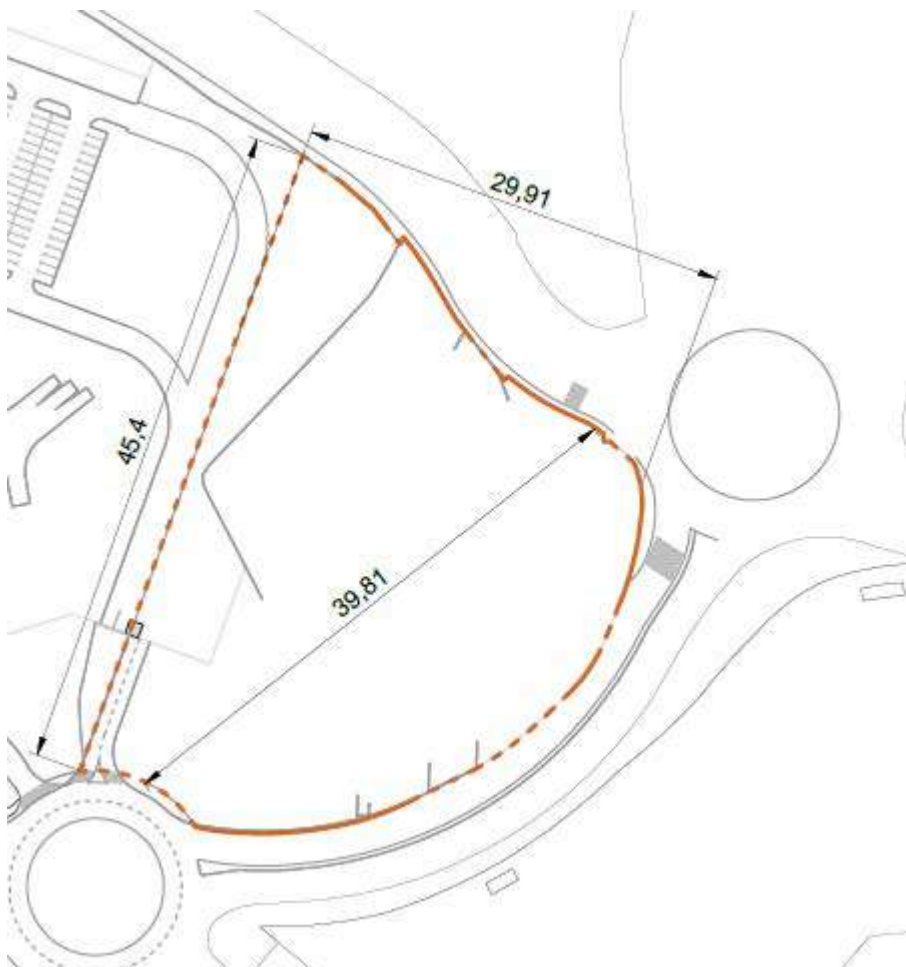
- Parcela n1: 60.516 m²



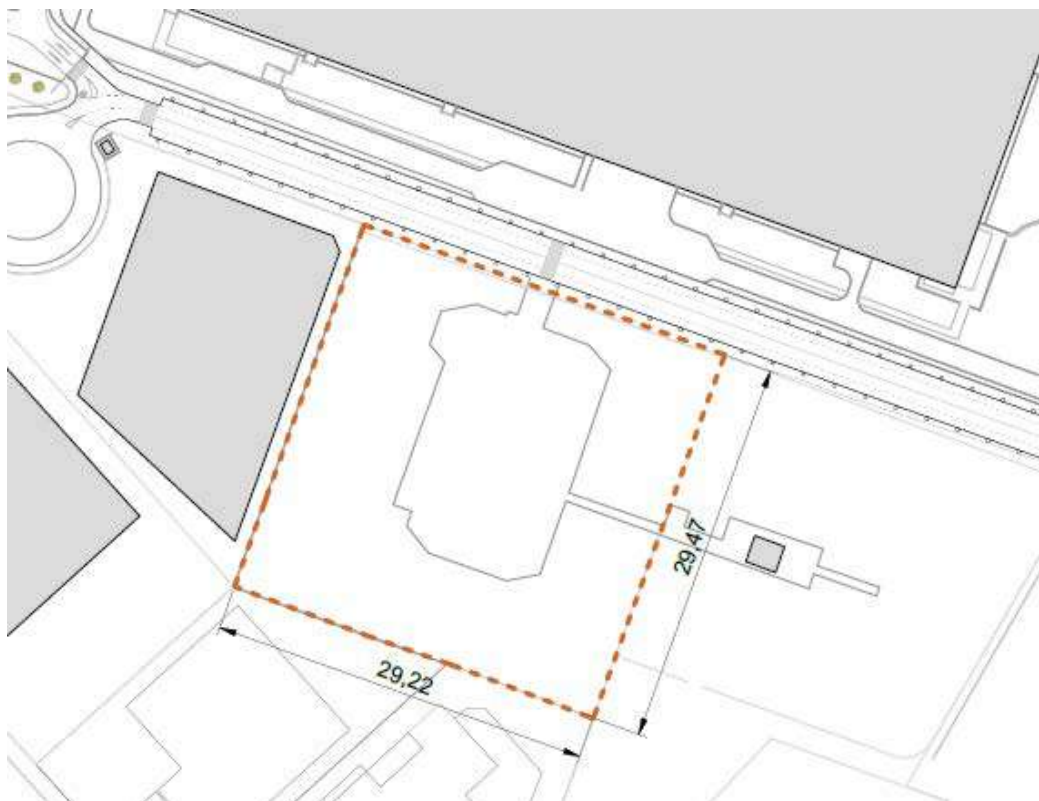
- Parcela n2: 105.466 m²



- Parcela 3: 17.134 m²



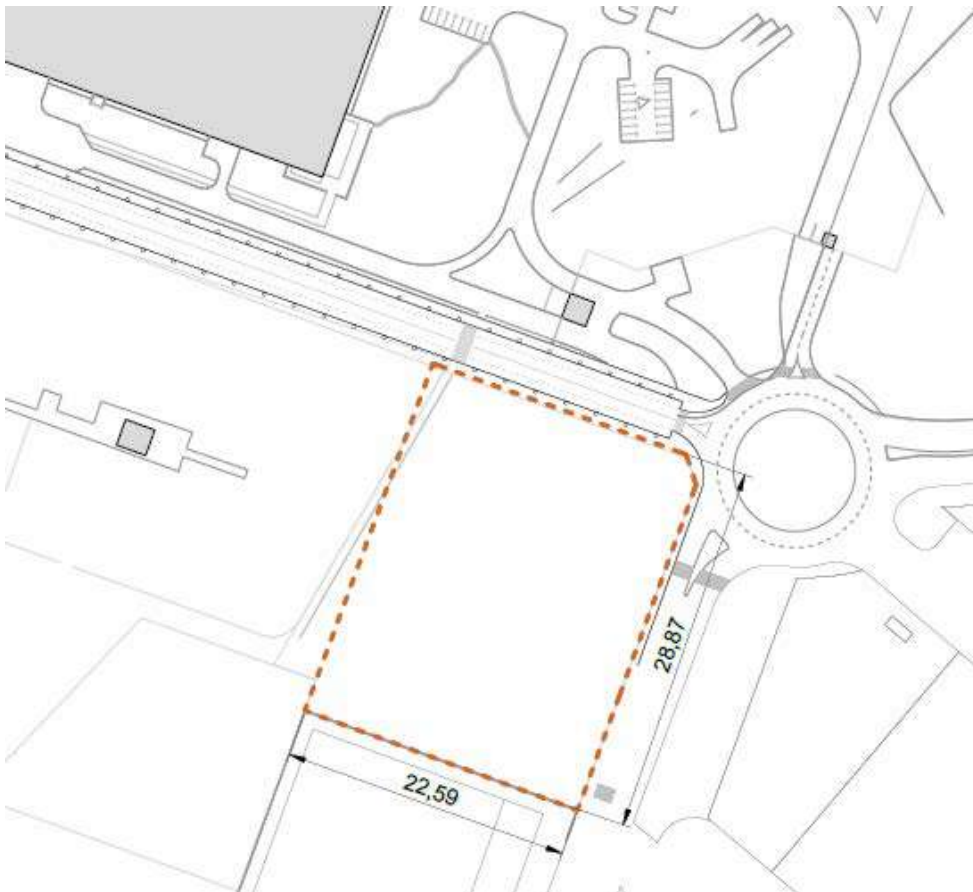
- Parcela 4: 13.755 m²



- Parcela 5: 24.933 m²



- Parcela 6: 10.410 m²



2.3 Integración en el paisaje urbano.

Cada una de las parcelas que aparecen debido a esta división, exceptuando la nº 7 que se corresponde con el nuevo viario, albergarán nuevos edificios acorde a los límites específicos regulados por el Plan General de Ordenación Urbana de Poble de Vallbona. Sin embargo, al ser futuras edificaciones, no se puede realizar un análisis con mayor detalle de su integración.

2.4 Urbanización e infraestructuras.

Para el diseño del nuevo tramo viario que da acceso a estas parcelas, se han seguido las siguientes directrices marcadas por el PGOU de la Poble de Vallbona:

“...

RED VIARIA Y PEATONAL

Secciones mínimas de viario.

- *En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente del P.G.O.U.*
- *Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo realizar un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.*
- *Como norma general no se proyectarán calles con anchuras inferiores a diez metros (10m).*

Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

- *La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 m, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.*
- *Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales.*

Secciones mínimas de aceras.

- La anchura mínima de aceras peatonales será 2,00 m, desde la arista exterior de bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso sosegado del peatón.
- Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en suelo urbano.
- Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del casco histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.
- Se establecerán los siguientes radios mínimos de giro en bordillo de intersecciones:

RADIOS MINIMOS DE GIRO EN BORDILLO INTERIOR DE INTERSECCIONES A NIVEL PARA LOS MOVIMIENTOS PERMITIDOS			
TIPOS DE VIAS			RADIO MINIMO DE BORDILLO (m)
VIAS LOCALES	AREAS RESIDENCIALES	CALZADA CON UN SOLOCARRIL	6
		CALZADA CON DOS O MASCARRILES	5,3*
	AREAS INDUSTRIALES Y COMERCIALES		10

* Radio mínimo de acceso para vehículos de bomberos.

- Serán de aplicación las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas vigentes.

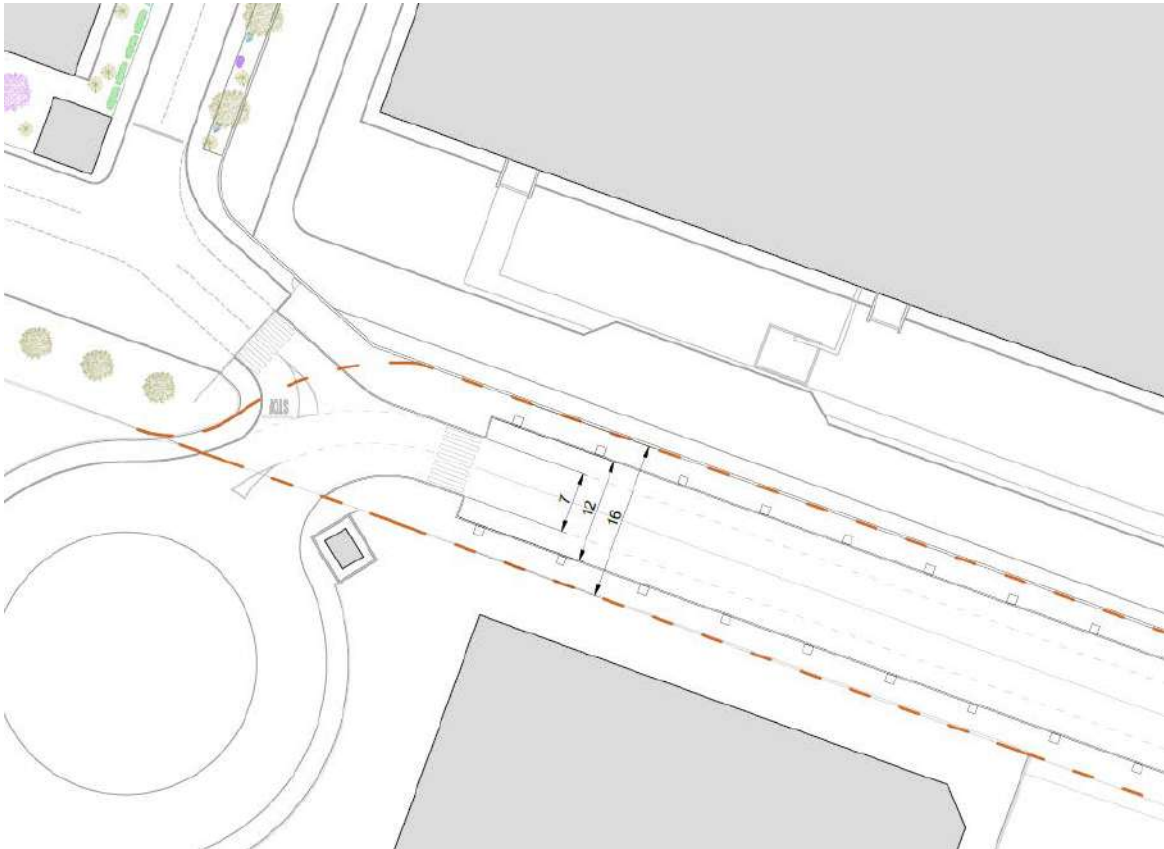
Secciones mínimas de aparcamientos.

Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería, siendo sus dimensiones mínimas las siguientes:

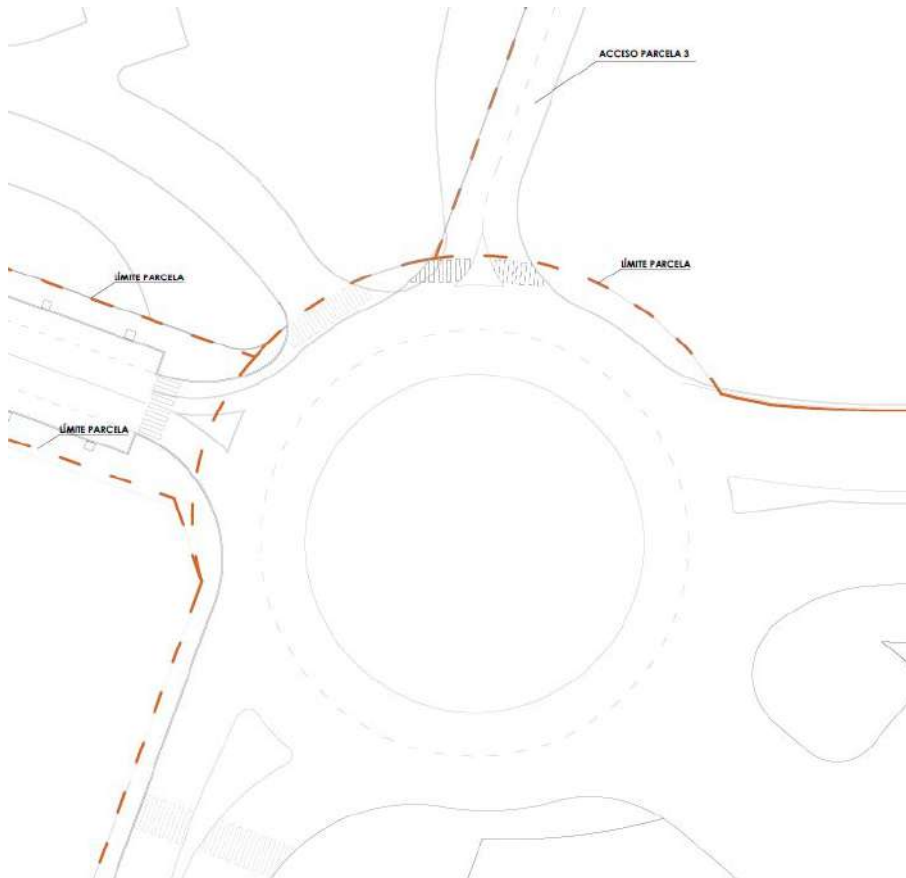
- aparcamientos en línea: 4,50 x 2,20 m.
- aparcamientos en batería: 5,00 x 2,50 m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán como dimensiones mínimas 5,00 x 3,30 m.

...”

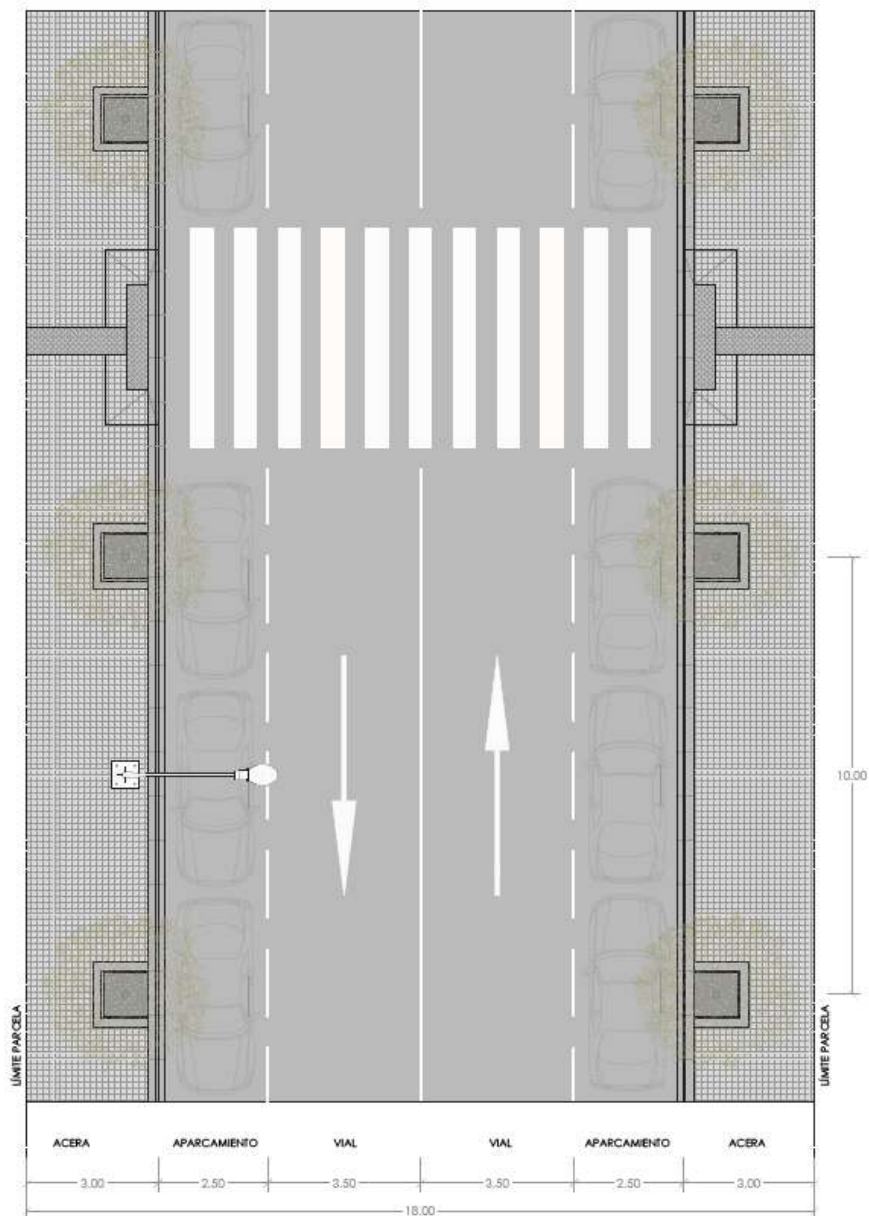
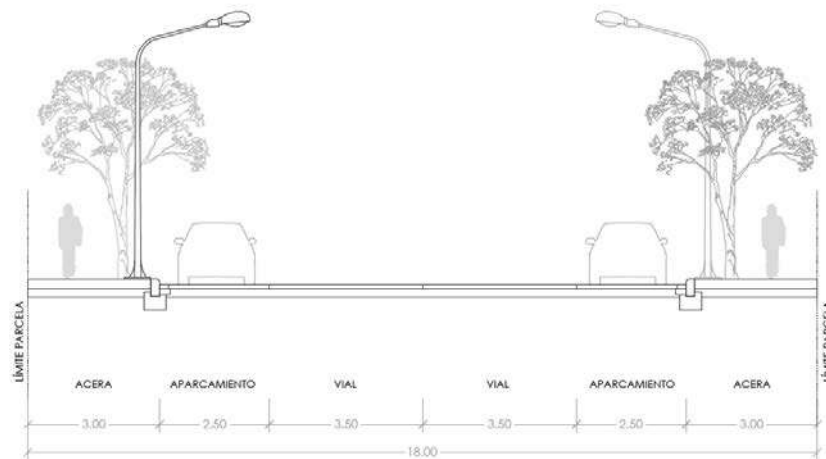
- Parcela 7 (Viario): 7.443 m²
 - Unión límite oeste con glorieta y acceso a parcela 1.



- Unión límite este con glorieta y acceso a parcela 3.



- Detalle en planta y secci3n transversal de la calle



2.5 Condicionantes para el desarrollo.

Se proponen una serie de condicionantes para el desarrollo del estudio de detalle:

VIARIOS:

- El acceso a la parcela 3, se realizará desde el actual acceso existente, y que dispone de un entrante desde la rotonda de la Carretera Valencia-Ademuz, evitando la posibilidad de que se cierre la parcela a lo largo de la alineación de la misma en la zona del entrante.
- El acceso a la parcela 6 se realizará desde el nuevo viario que se genera, no siendo posible el acceso a la misma desde la Carretera Valencia-Ademuz.

CAUCE BARRANCO:

- En la parcela 3 se limita la superficie edificable a la parte de la misma que no se vea afectada por la servidumbre de cauces del Barranco de Mandor.

Valencia, Mayo de 2022



Fdo.: Ernesto Vert Valls

Arquitecto

Colegiado nº 11.598

Ingeniero de Caminos, CC. y PP.

Colegiado nº 13.135

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA DE CELESTICA VALENCIA SAU EN POBLA DE VALLBONA (VALENCIA)

DOCUMENTO II. PLANOS



autor:

ERNESTO VERT VALLS

Arquitecto e Ingeniero de Caminos C.C. y P.P.

promotor:

CELESTICA

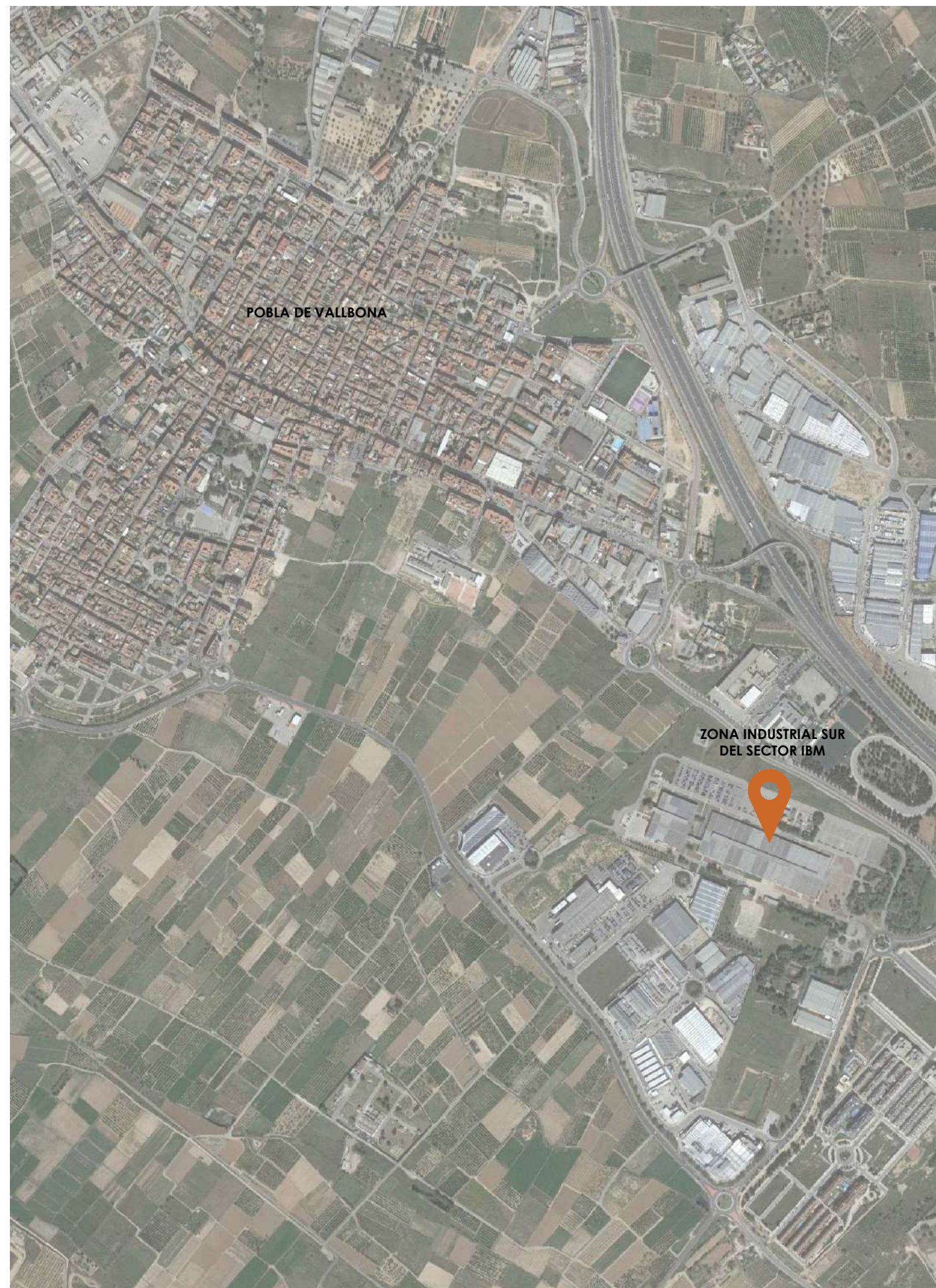
**Ctra. Valencia Ademuz, km 17, 6, 46185 La
Pobla de Vallbona, Valencia**

situación:

Pobla de Vallbona (VALENCIA)

fecha:

MAYO 2022



cofas: metros
escala: 1/3000
formato: A3
revisión: 00

Arquitecto _____ col. nº 11.598
Ingeniero de Caminos
CC. y PP. _____ col. nº 13.135


Ernesto Vert Valls

promotor
CELESTICA
situación
Pobla de Vallbona (VALENCIA)

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA
PARCELA DE CELESTICA VALENCIA SAU
EN POBLA DE VALLBONA (VALENCIA)

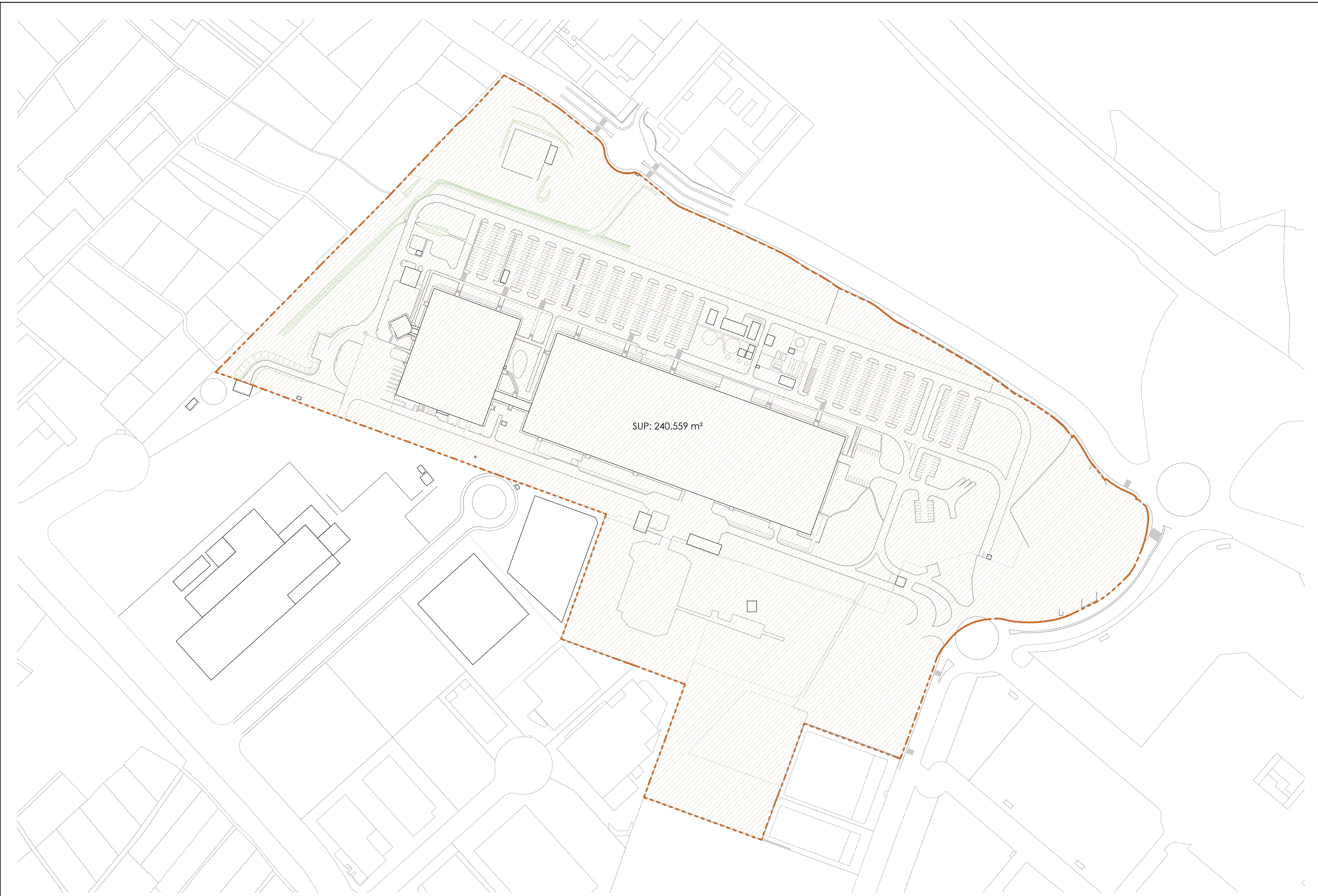


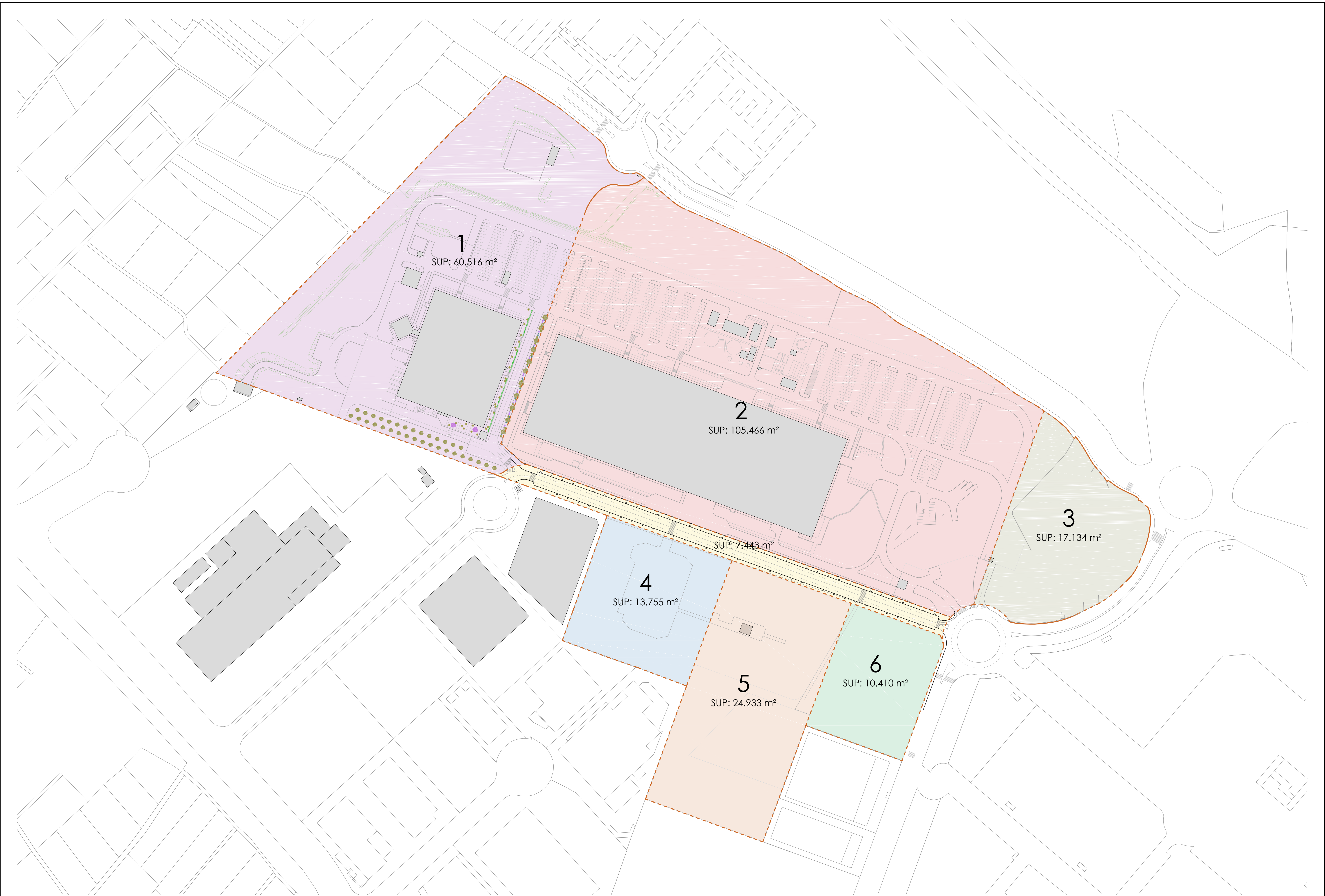
nombre plano
Situación y emplazamiento

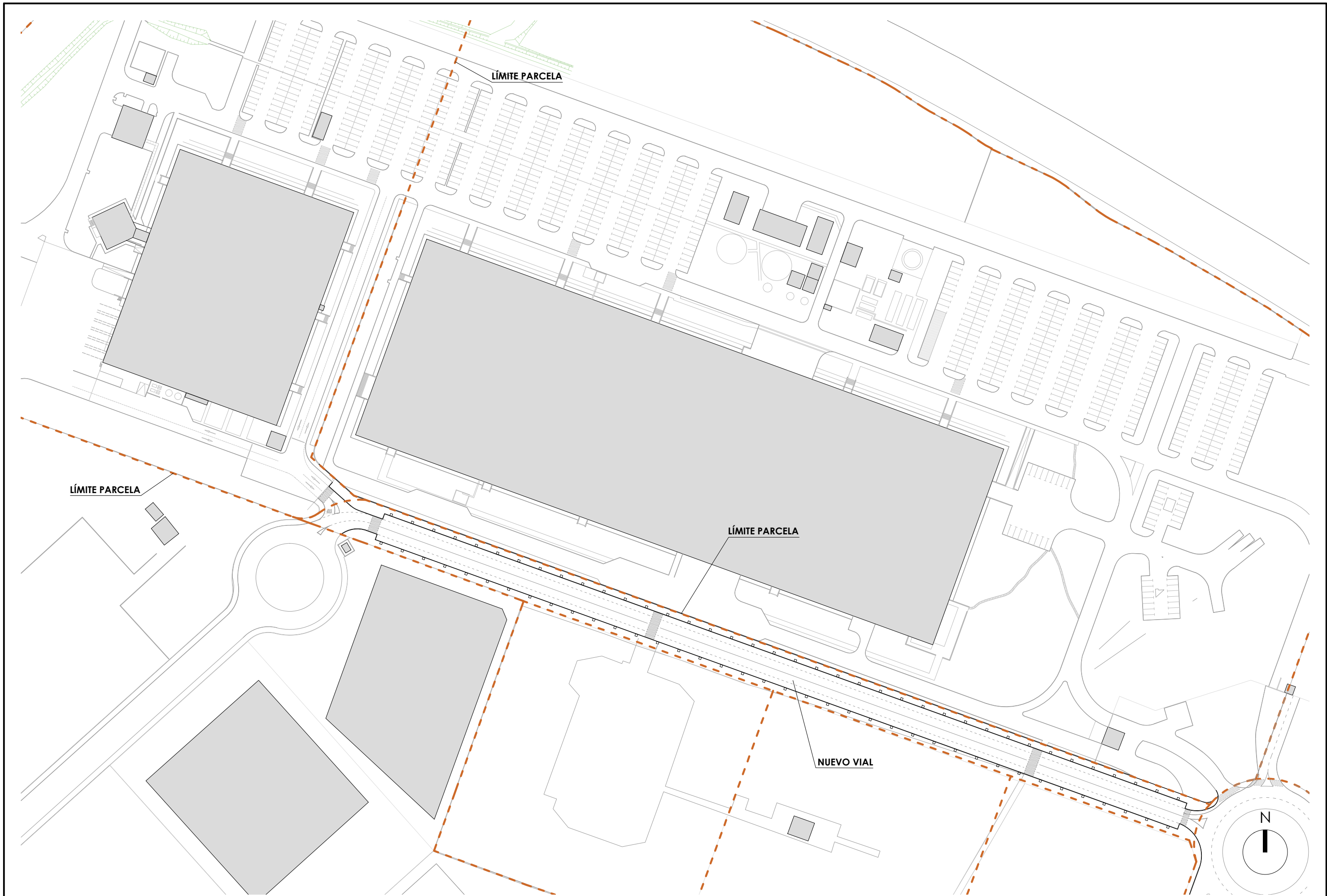
fecha
Marzo
2022

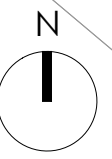
nº plano

01.1

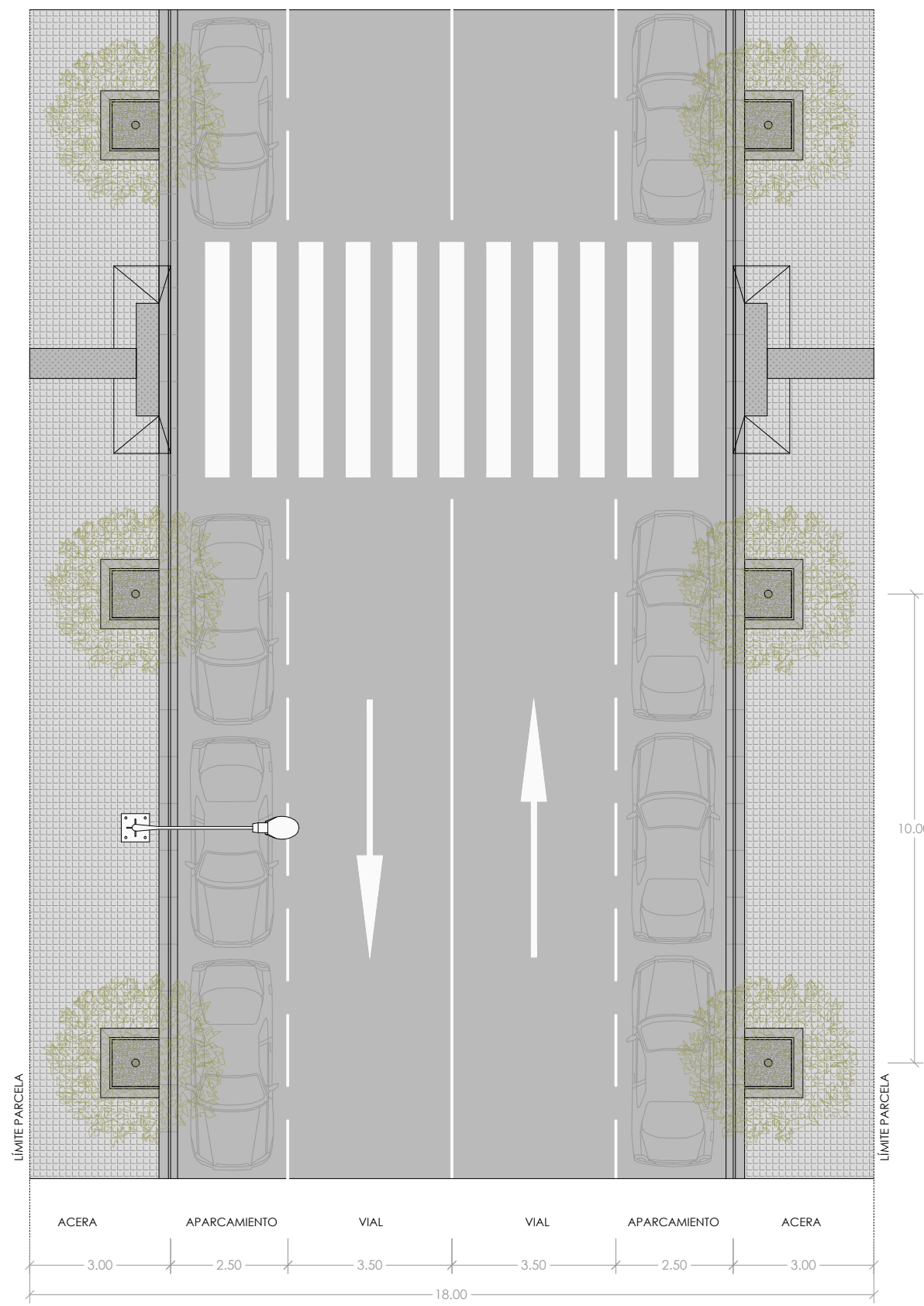
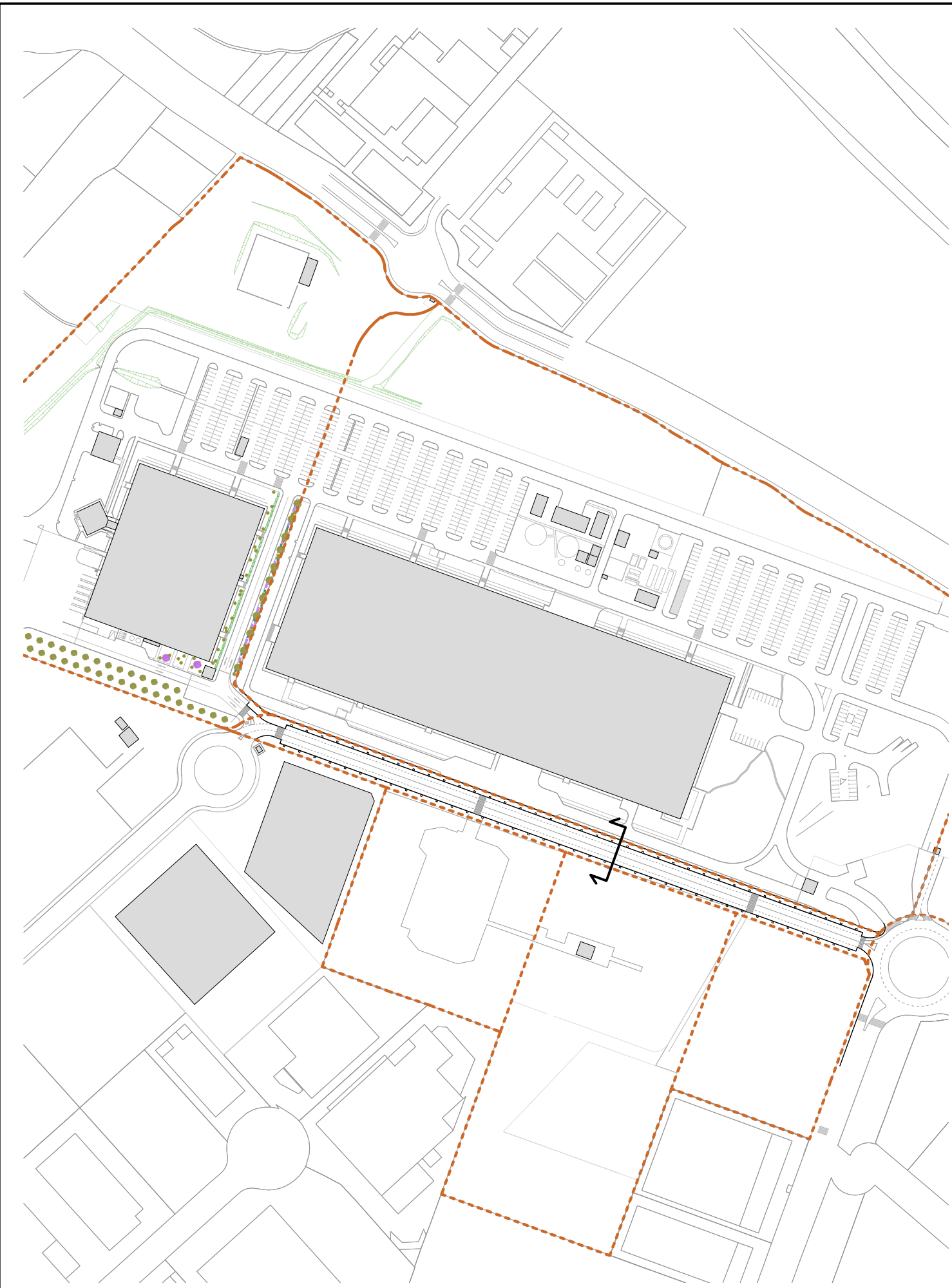


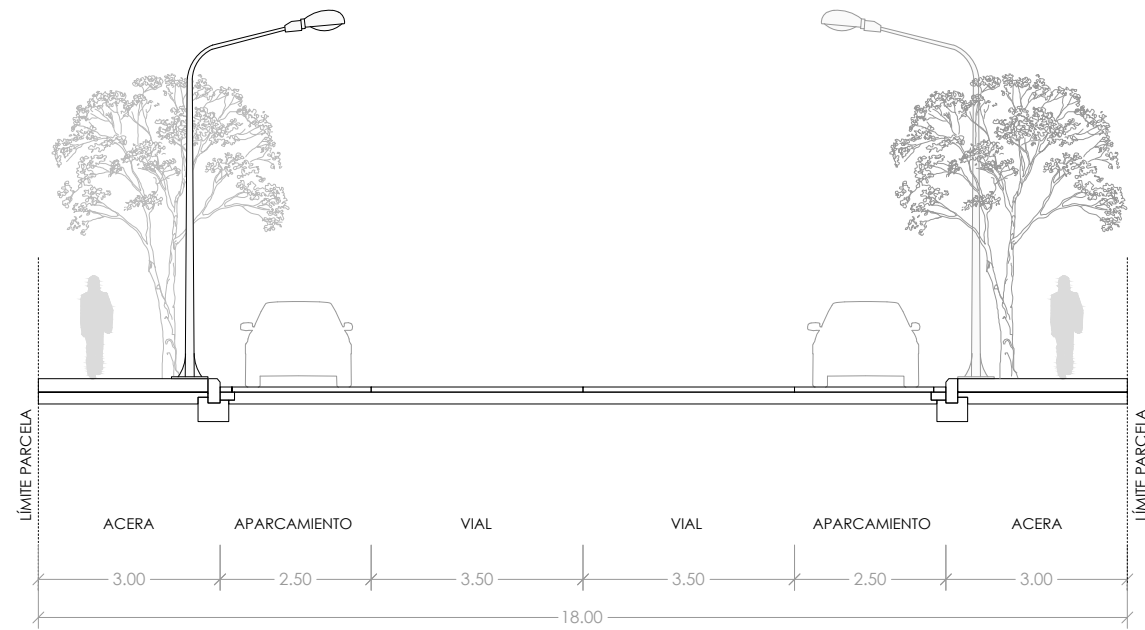
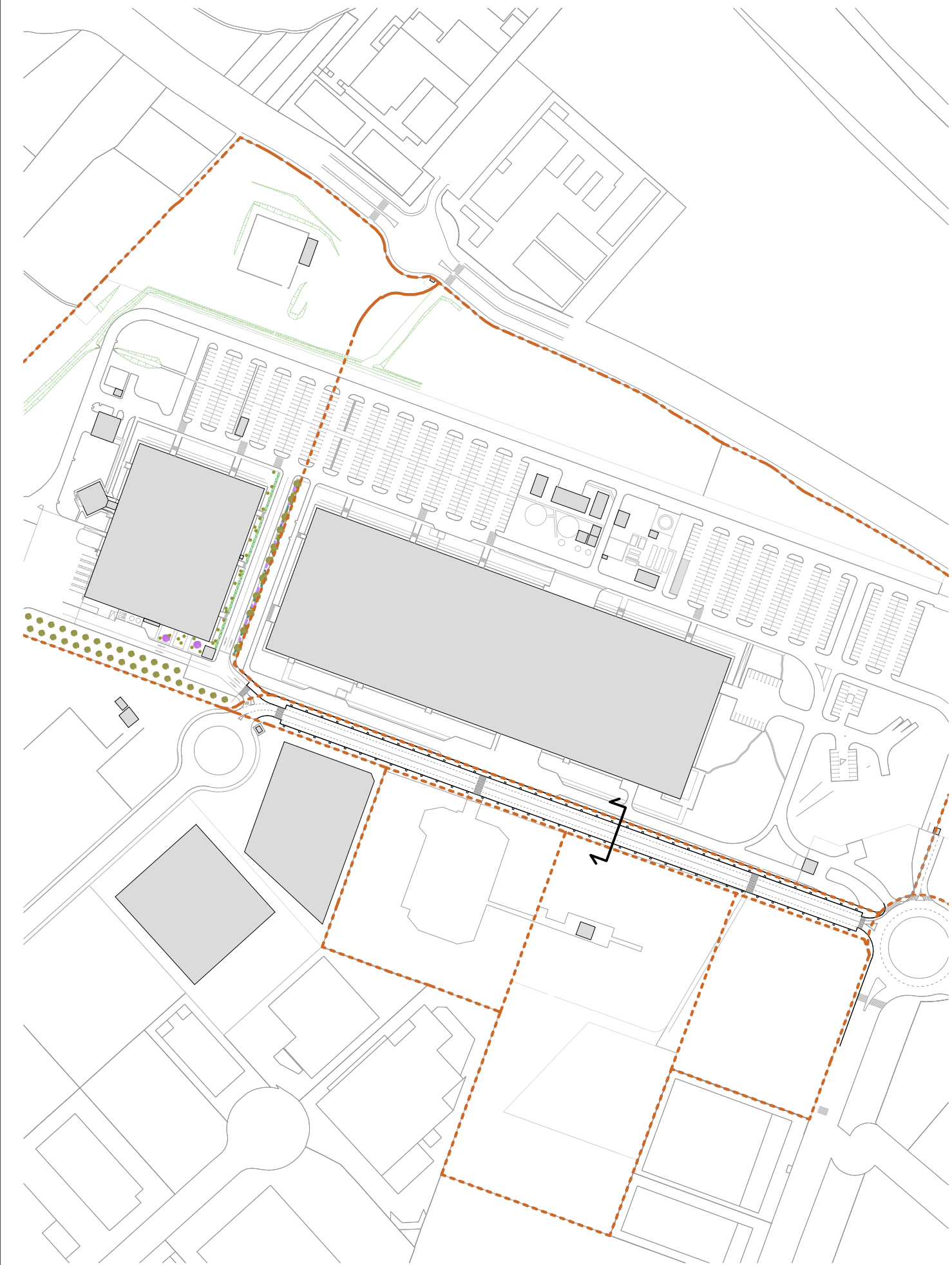






02.4





cofas: metros
escala: 1/125
formato: A3
revisión: 00

Arquitecto _____ col. nº 11.598
Ingeniero de Caminos
CC. y PP. _____ col. nº 13.135


Ernesto Vert Valls

promotor
CELESTICA
situación
Pobla de Vallbona (VALENCIA)

proyecto
ESTUDIO DE DETALLE DE LA
PARCELA DE CELESTICA VALENCIA SAU
EN POBLA DE VALLBONA (VALENCIA)

nombre plano
Vial tipo
Sección

fecha
Marzo
2022

nº plano
03.2