



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA, PARA LA EDIFICACIÓN CON USOS: HOTELERO, OFICINAS Y APARCAMIENTO.

**PROMOTOR: FERTINAGRO BIOTECH S.L.
ARQUITECTO: AMADOR GUILLÉN PLUMED**

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN:

1.- MEMORIA INFORMATIVA

I.- ANTECEDENTES

II.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

III.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

IV.- DOCUMENTO PATRICOVA

V.- NORMATIVA APLICABLE Y TRAMITACIÓN

VI.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS SEGÚN PLAN GENERAL

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

VII.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

VIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES ESTABLECIDOS EL CTE DB-SI 5.- INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS

1.- CONDICIONANTES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO.

2.- ACCESIBILIDAD POR FACHADA:

3.- PLANOS

1.0—SITUACION

2.0--EMPLAZAMIENTO Y RETRANQUEOS

3.0--PLANTA GENERAL RASANTES

4.0--ALZADO INTERIOR HOTEL RASANTES POR EL PUNTO MEDIO

5.0--ALZADO NARANJOS RASANTES POR LA FACHADA

6.0--ALZADO CALLE BARRANC PASCUAL RASANTES POR LA FACHADA

7.0--ALZADO CALLE LA MURTA (IZQUIERDA) RASANTES POR LA FACHADA

8.0--ALZADO CALLE LA MURTA (DERECHA) RASANTES POR LA FACHADA

9.0--ALZADO CALLE CORTS VALENCIANES RASANTES POR LA FACHADA

10.0-ALTURAS SEGUN COTA ORIGEN EN EL PUNTO MEDIO DEL PLANO MEDIO

11.0-ALTURAS SEGUN NUEVA COTA ORIGEN EN EL PUNTO MAS ALTO DE LAS RASANTES

MEMORIA INFORMATIVA

I-ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento por encargo de la empresa FERTINAGRO BIOTECH S.L. con domicilio social en el Polígono Industrial la Paz, C/ Berlín, parcela 185, 44195 Teruel y CIF de la empresa B44180941.

Se sitúa en la parcela catastral 0482602YJ3808S dentro del Polígono identificado por el Plan General de Ordenación urbana como Campo Aníbal, entre las calles: Barranco Pascual, Murta y otra calle con fondo de saco.

Es objeto del presente Estudio de Detalle preceptivo, la definición de los volúmenes, rasantes y alturas, para la realización de un edificio destinado a hotel (con restaurante), oficinas y aparcamiento en la citada parcela, todo ello de acuerdo con el artículo 12 de la L.R.A.U. y la prescripción del Texto Consolidado del planeamiento urbanístico municipal de Puzol.

El solar tiene una superficie de 4.100,65 m², teniendo un frente de fachada de 66,05m en su lado más largo.

El citado solar cuenta con todos los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y alumbrado público, suministro eléctrico, así como los accesos rodados, ya que está incluido en la trama urbana del polígono.

II.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es objeto del Estudio de Detalle, el cumplimiento del capítulo 2 “Desarrollo del Plan Parcial” apartado 5 “Será preceptiva la formulación de estudio de detalle, comprensivo de los estudios de accesibilidad, seguridad e instalaciones complementarias necesarias, para la implantación de los siguientes usos. a) Hotelero.

Se propone el presente Estudio de Detalle como definición de la volumetría, las alturas y rasantes del conjunto edificatorio que se va proyectar sobre la parcela.

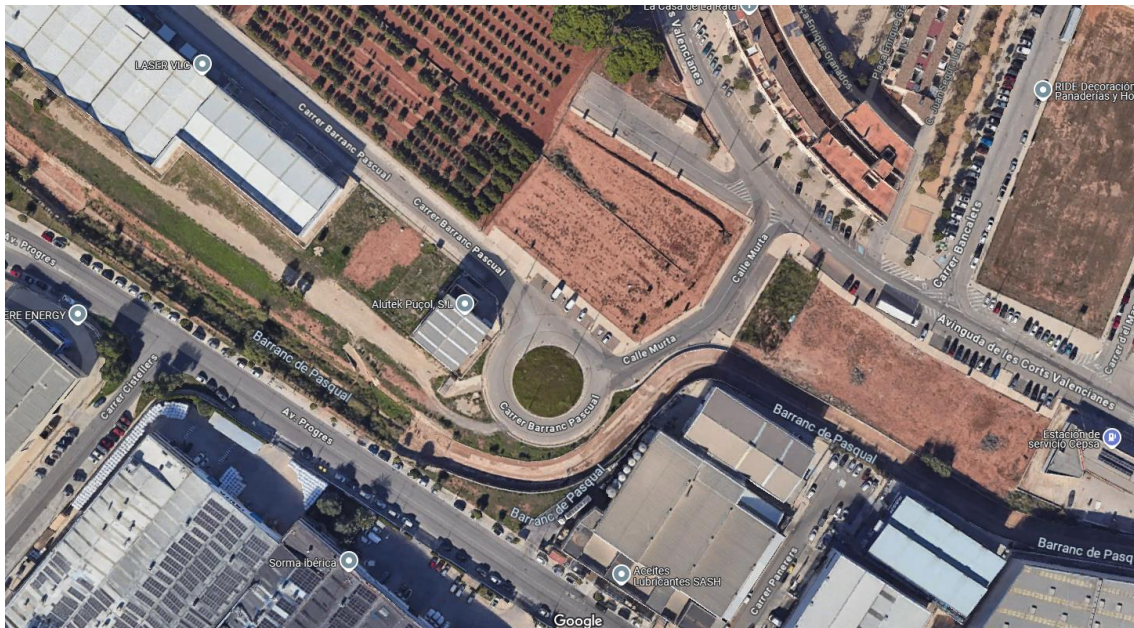
Además, atendiendo al tema de seguridad frente a inundaciones la propuesta se realiza, siguiendo los criterios establecidos en el PATRICOVA. En la normativa del PGOU de Puzol, se establece para la citada parcela, que la forma de medir las alturas sea con referencia al punto medio del plano medio de las aceras existentes. En el presente Estudio de Detalle, proponemos y solicitamos que cara superior del forjado de planta baja nunca esté por debajo de la cota más alta de las rasantes de las aceras existentes; por tanto, en lugar de utilizar el punto medio del plano medio para medir las alturas, se utilizará el punto más alto de las aceras como cota origen desde donde se considerará la rasante oficial de referencia para medir las alturas.

Por otro lado, con el presente Estudio de Detalle, también queremos justificar la altura máxima edificable y los volúmenes a edificar sobre la citada parcela, para la construcción del Hotel y oficinas.

III.-DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

El solar está situado dentro de suelo urbano, en el Polígono Industrial de Campo Aníbal, más concretamente en la parcela con referencia catastral 0482602YJ3808S.

La parcela con forma de trapecio, con uno de sus cuatro lados angulado en dos, está delimitada por viales en tres de sus lados, siendo el otro lado la medianera con otra finca. Su referencia con respecto a las orientaciones: a) tenemos una línea de fachada de la parcela que da a una calle cortada, en parte superior de la imagen (según se puede apreciar en la imagen aérea que adjuntamos) que está orientada al NE; b) en el lateral derecho de la imagen que está angulada en dos la parcela, (también son viales), queda orientado al SE; c) el lado de la parcela donde se ubica una zona de aparcamiento (situada en la zona baja de la imagen frente a la rotonda), queda orientado al SO y también confronta con viales; por último d) el límite con otra parcela (campo de naranjos) queda orientada hacia el NO.



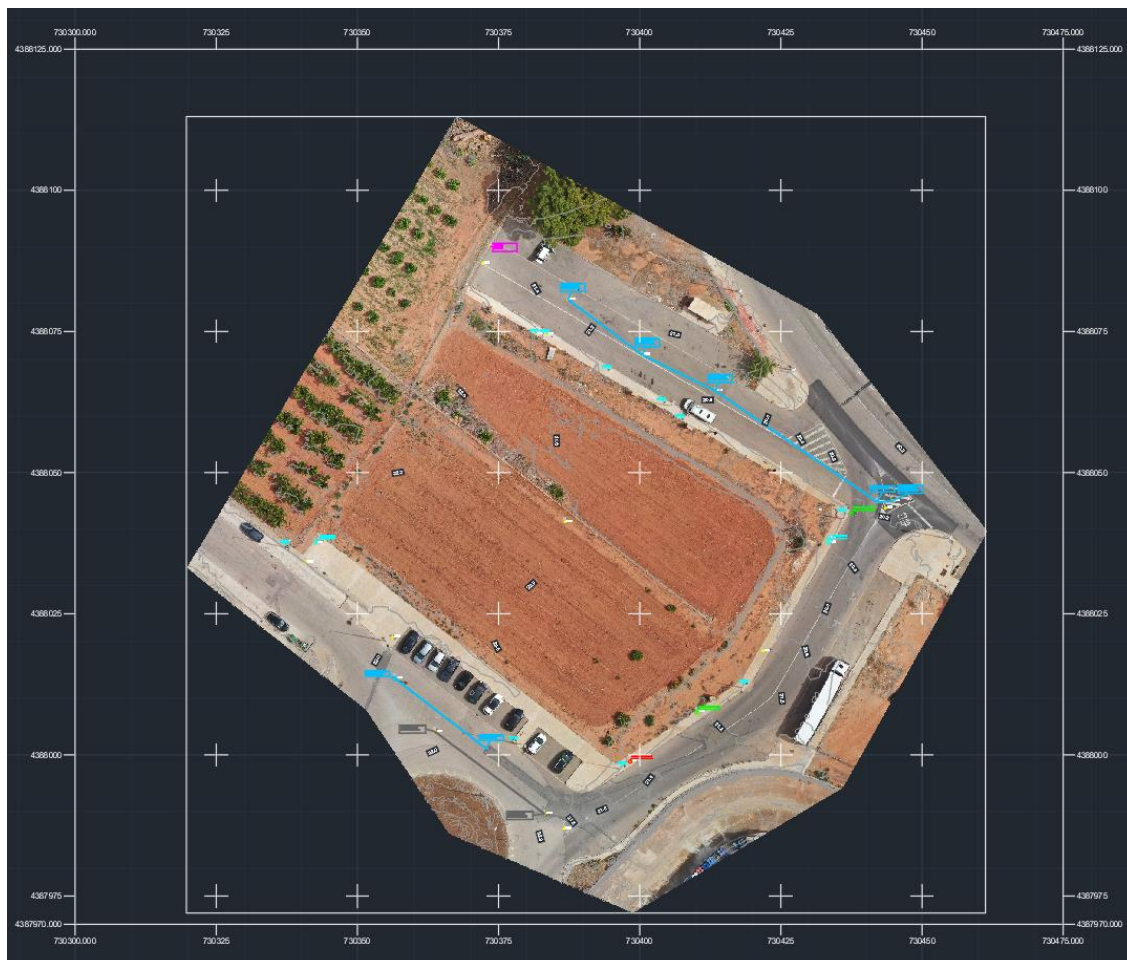
La parcela cuenta con todo tipo de servicios, agua, red separativa: saneamiento y pluviales, telecomunicaciones y suministro eléctrico por cuatro monolitos de reparto de línea de baja-media tensión.

En el vial NE (Calle ciega) hay una red de pluviales con sus pozos correspondientes, en el vial SO hay una red de pluviales igualmente con sus pozos correspondientes y además está la red de saneamiento con sus pozos de enlace.

Está rodeada la parcela por aceras de 1.75 m incluido bordillo al NE (Calle ciega) y al SE; mientras que al SO la acera frente a los aparcamientos tiene 3.00 m y el resto de acera hasta el límite con la parcela medianera tiene 8.00 m. La medianera dispone de una valla de simple torsión como delimitación. Todas las aceras tienen alumbrado público suficiente.

Hacemos notar que frente a la fachada orientada al NE (calle cortada) hay un Centro de Transformación en superficie.

Todo el conjunto de la parcela, vías exteriores, aceras, incluidas las redes de suministros y enlace; están topografiados, localizados y acotados para una mejor resolución del proyecto, tanto la cota superficial a pozo o arqueta, como el fondo de la red.



Vista aérea de la parcela, área topográfica.

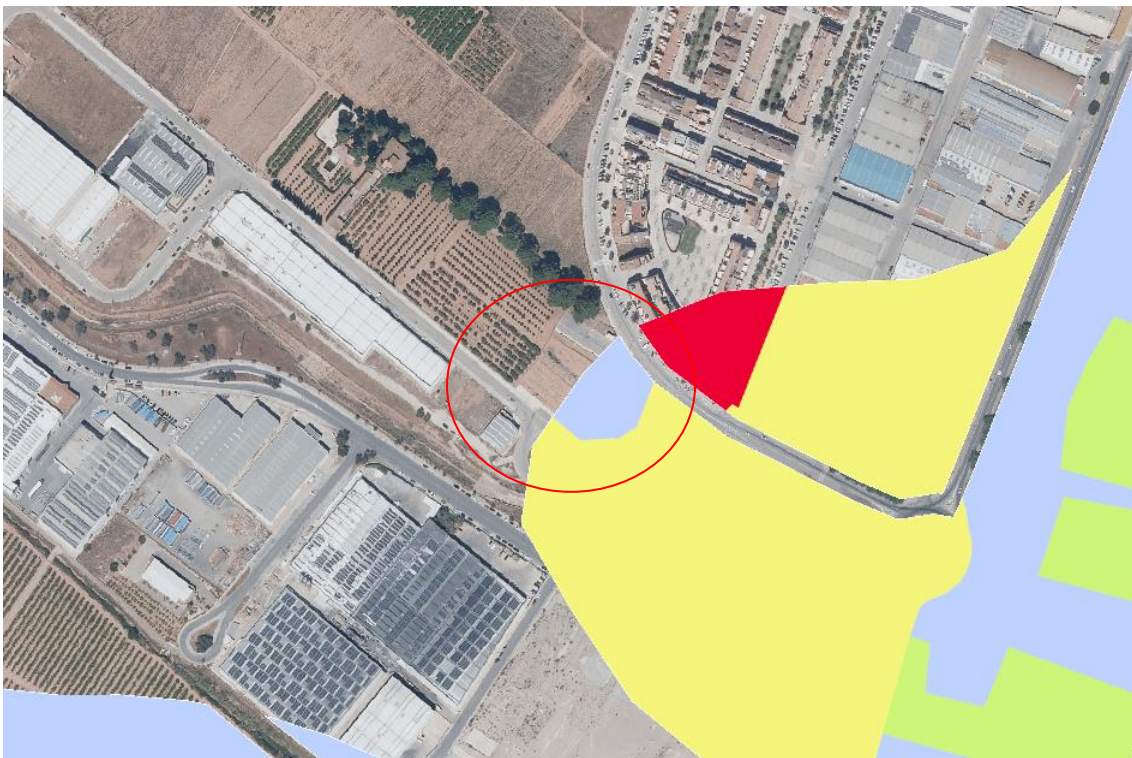
IV.-DOCUMENTO PATRICOVA

IV.1 DEFINICIÓN DEL DOCUMENTO PATRICOVA PARA LA PARCELA

A continuación, exponemos los datos obtenidos del documento PATRICOVA (Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana).



PATRICOVA: Vista aérea de la parcela.



PATRICOVA: Localización de la envolvente de peligrosidad por inundación (En este caso, el color violáceo es de peligrosidad Muy Baja).



PATRICOVA: Tipificación de peligrosidad 3 para la zona.



PATRICOVA: Peligrosiudad geomorfológica.

IV.2 NORMATIVA SEGÚN PATRICOVA.

NORMATIVA

TÍTULO II. DE LA PELIGROSIDAD Y DEL RIESGO DE INUNDACIÓN

Artículo 8. Niveles de peligrosidad de inundación.

1. A efectos de esta Normativa se establecen seis niveles de peligrosidad de inundación de origen hidrológico-hidráulico y un nivel geomorfológico, que, de mayor a menor, son:

- Peligrosidad de nivel 1. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0'04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a ochenta centímetros (80 cm).

- Peligrosidad de nivel 2. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación se encuentra entre 0'04 y 0'01 (equivalente a un periodo de retorno entre 25 y 100 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua superior a ochenta centímetros (80 cm).

- Peligrosidad de nivel 3. Cuando la probabilidad de que en un año cualquiera se sufra, al menos, una inundación es superior a 0'04 (equivalente a un periodo de retorno inferior a 25 años), con un calado máximo generalizado alcanzado por el agua inferior a ochenta centímetros (80 cm) y superior a quince centímetros (15 cm).

ANEXO I. CONDICIONES DE ADECUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LA URBANIZACIÓN

A. Condiciones generales de adecuación de las edificaciones.

1. En zonas sujetas a peligrosidad de inundación, se establecen la siguientes condiciones:

a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.

b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

2. Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

V.-NORMATIVA APLICABLE Y TRAMITACIÓN.

El marco legislativo que regula los Estudios de Detalle viene definido en el artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (LOTUP). Actualmente en versión consolidada de 1 de enero de 2024.

En el citado artículo se establece:

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.

Los Estudios de detalle están regulados en su elaboración, por el Plan General de Ordenación Urbana de Puzol (Texto Consolidado del Planeamiento Urbanístico Municipal), aprobado definitivamente por la C.T.U.

Por su parte, el artículo 14 de la LOTUP establece la naturaleza de los estudios de detalle, identificándolos como instrumento de planeamiento de ámbito municipal:

Artículo 14. Tipos de instrumentos de ordenación:

1. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito supramunicipal los siguientes:
 - a) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana
 - b) Los planes de acción territorial.
 - c) Los planes generales estructurales mancomunados
2. Son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal los siguientes:
 - a) El plan general estructural.
 - b) En desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concreta mediante los siguientes instrumentos:
 - 1º El plan de ordenación pormenorizada.
 - 2º Los planes de reforma interior.
 - 3º Los planes parciales.
 - 4º Los estudios de detalle.
3. También son instrumentos de ordenación los planes especiales, los catálogos de protecciones y los planes que instrumentan las actuaciones territoriales estratégicas.

En cuanto a la tramitación de los estudios de detalle, el artículo 61 de la LOTUP regula el procedimiento a seguir hasta su aprobación y publicación para los que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica como nuestro caso ya que se considera que el presente Estudio de Detalle no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y que debe resolverse por el procedimiento simplificado:

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

La propuesta contenida en este Estudio de detalle no conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes ni supone una modificación de la ordenación estructural, y por ello, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.d) del artículo 61 de la LOTUP, previo a su aprobación NO se requiere informe favorable del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana.

PLAZA DEL TORICO Nº 10, 4º ÁTICO.... 44001 TERUEL.TFNO-FAX 978 /610338

Se ha obtenido para los usos y actividades propuestas: **Hotelero, Hostelero y Oficinas**, en la parcela referida, la compatibilidad con la zona de ordenanza, según documento de registro de salida 11394/ 2024 y fecha 11/10/2024, firmado por la alcaldesa.

FIRMADO POR

El Secretario de Ayuntamiento de Puçol
Juan Carlos Martín-Sanz García
10/10/2024


FIRMADO POR

La Alcaldesa
María Paz Carceller Llana
11/10/2024

No existe en curso ninguna modificación del planeamiento que le afecte.

De todo lo anterior, y según la documentación presentada por el solicitante por Registros de Entrada nº 13.779 de fecha 17/09/2024 se considera que **LAS ACTIVIDADES QUE SE PRETENDEN EJERCER CORRESPONDEN A USOS QUE SÍ SON COMPATIBLES** con los previstos en esta zona de ordenanza lo que se informa a los efectos de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

La documentación que se presente deberá cumplir todo lo dispuesto en la legislación sectorial que le sea de aplicación y deberá estar redactada por técnico competente.

El presente informe urbanístico es independiente de la licencia de obras o de cualquier otra licencia o autorización exigible en virtud de lo establecido en la normativa urbanística o de ordenación de la edificación y, en consecuencia, no prejuzga la actuación del órgano municipal competente con motivo de estas últimas autorizaciones o licencias (artículo 20.7 Ley 6/2014)»

Y para que así conste a los efectos oportunos expido la presente certificación, por orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, Puçol, en la fecha de la firma referenciada al margen.

Dado en Puçol, a fecha de la firma electrónica.

Se adjunta ficha correspondiente a la información urbanística del PGOU, correspondiente a la citada parcela, situada dentro del suelo urbano, uso industrial de Campo Aníbal, en Puçol

FICHA CORRESPONDIENTE A LA PARCELA EN CUANTO A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:


INFORMATIVO. POR LO QUE NO ORIGINARÁ DERECHOS NI EXPECTATIVAS NI
TRAMITACIÓN SE SUJETARÁ SIEMPRE A LAS INSTRUCCIONES ESPECÍFICAS

INFORMACIÓN URBANÍSTICA USO INDUSTRIAL		IND. CAMPO ANÍBAL	
CONDICIONES DE PARCELA (Art. 8.10.C)			
Superficie mínima de parcela:		500 m ²	
Longitud mínima de fachada:		15,00 m	
CONDICIONES DE VOLUMEN (Art. 8.9.C).			
Nº máximo de plantas:		3.	
Altura máxima de cornisa:		11,00 m a cara inferior de cerchas.	
Construcciones por encima de la altura de cornisa del edificio:		Se permite la construcción de silos con una altura máxima de 16,00 m	
Separación a lindes:		A viales: 5,00 m. A otros lindes: 3,00 m.	
Edificabilidad máxima:		2,25 m ² /m ² .	
Cerramientos de parcela:		1,00 m de obra maciza + 1,00 m verja metálica.	
Red de saneamiento:		Separativa.	
APARCAMIENTOS, (Arts. 5.7 y 6.3.A).			
Nº de plazas:		1/ 200 m ² construidos.	
Dimensiones plazas:		2,30 m x 5,00 m exentas. 2,40 m x 5,00 m cerradas por 1 lateral. 2,70 m x 5,00 m cerradas por 2 laterales.	
Resto de determinaciones:		En Normas Urbanísticas.	

MEMORIA JUSTIFICATIVA**VII.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.**

En cuanto a la edificación proyectada, se justifican a continuación los parámetros urbanísticos exigidos para cumplir en la anterior ficha de parámetros urbanísticos, y se justifica a la vez, la nueva propuesta para favorecer la posición de la edificación y estar del lado de la seguridad de la zona inundable establecida en el PATRICOVA:

A.- PARCELA MÍNIMA: La parcela mínima tendrá 500 m2.

La parcela que nos ocupa tiene una superficie neta de parcela de 4.100,65 m2.

Por tanto, cumple.

B.- LONGITUD MÍNIMA DE FACHADA: La longitud mínima de fachada, será de 15 m.

En el proyecto que nos ocupa la parcela tiene un frente de 66,05 m, por tanto, cumple.

C.- NÚMERO DE PLANTAS: El número de plantas será de 3 pudiendo realizarse una buhardilla con aprovechamiento vinculado a la planta inmediatamente superior, en el Hotel.

El hotel se proyecta con 3 plantas más la buhardilla, mientras que las oficinas tienen sólo 3 plantas, por tanto, cumple. También hay una planta bajo rasante como parking común.

D.- ALTURA MÁXIMA DE CORNISA: La altura máxima de cornisa será de 11.00 m hasta la altura de cornisa. La buhardilla, se regula con 5 m por encima de la anterior. También todos los elementos de remates de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar la altura total de 4.00 m, sobre la altura de cornisa (entendido también como altura de cumbrera). En el caso de la buhardilla, atendiendo a la situación de pendientes, se podría tomar como máxima cota la de 4 m por encima de la cornisa, (esto sólo se podría autorizar para el hotel como elemento singular).

La cota de origen a efectos de medir las alturas, se define como: " la cota correspondiente al punto medio de la fachada en su intersección con la rasante oficial o con el perfil del terreno base de la edificación, según indique en las normas.

La rasante oficial se obtiene como consecuencia de elaborar el plano medio de las rasantes de las aceras de la calle.

Para conseguir la cota origen en este caso, se ha realizado el plano medio y se ha buscado la intersección con el punto medio de la fachada, lo que nos da como cota origen 21.58 m, esta cota origen está por debajo de la cota más alta de terreno, por tanto, en zona inundable.

Con la propuesta y solicitud que hacemos que trata de no dejar la cara superior del forjado de planta baja por debajo de la cota más alta de las aceras, estaríamos definiendo una nueva

cota origen, situada a 22.40 m. Con respecto a esta “nueva cota origen” la altura de cornisa de ambos edificios estaría en 10.80 m, igualmente la buhardilla en el hotel (exclusivamente) tendrá una altura de 3.50 m desde la altura de cornisa máxima hasta la cornisa de la buhardilla.

E.- SEPARACIÓN A LINDEROS: La separación a viales será de 5 m y a otros linderos será de 3 m

Viendo la parcela desde la rotonda al frente y derecha (viales) la separación se establece en 6.00 m, mientras que al vial del fondo el retranqueo será de 7 m (viales). La separación a otros linderos que sería el lado izquierdo de la parcela, vista desde la rotonda, se ha proyectado con 7.00 m. Por tanto, cumplen.

F.- EDIFICABILIDAD: Coeficiente de edificabilidad 2.25 m²/m²s

Aplicando el citado coeficiente de edificabilidad sobre la parcela neta, dispondremos de una superficie de 9.226,46 m² para edificar.

Atendiendo a la Superficie Construida de la edificación (a efectos de edificabilidad), expresado en la página 13, del Texto Consolidado del Planeamiento Urbanístico Municipal y también al concepto de sótano y semisótano establecido en la página 12 del mismo.

Se entiende por Sótano, “cuando la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos está por debajo de la rasante o rasantes de la parcela”.

Se entiende por semisótano, “la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante o del perfil del terreno base de la edificación, según dispongan las Ordenanzas de zona, sin que en ningún caso, la cara inferior del forjado esté situado a más de 1,00 m. sobre la rasante oficial de la calzada.”

A los efectos de la Superficie computable:

“a) Sótanos, no contabilizan.

b) Semisótanos, contabilizarán solamente la parte saliente de la rasante. Los balcones volados descubiertos no contabilizan y los cubiertos al 50%. Los espacios cubiertos que no puedan considerarse balcones, contabilizan al 100%, con independencia de su carácter cerrado o no.”

Cómputo de edificabilidad de la edificación:

- **HOTEL:** Superficie construida en planta destinada a hotel: Planta baja 962,34m², Planta primera 935,60 m², planta segunda 935,60 m² y buhardilla 581,63 m², por tanto, nos da un total de 3415,17 m².

Por tanto, el hotel consume una edificabilidad de 3.415,17 m².

- **OFICINAS:** Superficie construida en planta destinada a oficinas Planta baja 1.292,58 m², Planta primera 1204,87 m², Planta segunda 1223,42 m² y Casetón de escalera 32.57 m², nos da un total de 3753,44 m²

Por tanto, las oficinas consumen una superficie de 3.753,44 m².

En base a lo expuesto, para estar del lado de la seguridad frente a las inundaciones, se ha tomado la cota 22.40 m como cota origen para medir alturas y se ha igualado con la cara

superior de los forjados base de planta baja del conjunto edificatorio, de esta forma, nunca se sitúan por debajo de la rasante más alta de la parcela. Debido a lo anterior, aparece un volumen saliente que computa edificabilidad en el edificio, es el correspondiente al semisótano de la planta de aparcamientos que a continuación calculamos:

El volumen saliente de la planta semisótano es la siguiente: $33.48 * 42.45 = 1.421,23 \text{ m}^3$

Siendo la superficie total de la planta semisótano de $2.608,30 \text{ m}^2$ por una altura media de 3.15 m nos da un volumen total del semisótano de $= 8.216,15 \text{ m}^3$; por tanto, los $1.421,23 \text{ m}^3$ de volumen saliente, representan una superficie computable de la planta semisótano de $451,18 \text{ m}^2$.

Según la descripción de la edificación y la superficie construida computable obtenida del semisótano, nos da un total computable de $= 3.415,17 + 3.753,44 + 451,18 = 7.619,79 \text{ m}^2$

Como $7.619,79 \text{ m}^2$ es $<$ que $9.226,46 \text{ m}^2$ Cumple, todavía tenemos $1.606,67 \text{ m}^2$ de sobrante de edificabilidad.

G.- CERRAMIENTO DE PARCELA: El cerramiento de parcela será de 1.00 m de obra maciza y 1 m de verja metálica.

Se proyecta cumpliendo esta exigencia, por tanto, cumple.

H.- RED DE SANEAMIENTO SEPARATIVA.

Se tendrá en cuenta en el diseño y ejecución una red separativa de aguas para el saneamiento y otra para pluviales. Por tanto, cumple.

I.- APARCAMIENTOS: El número de plazas de aparcamiento será $1/200 \text{ m}^2$, los espacios libres de edificación, podrán destinarse a aparcamiento, no podrán destinarse a almacenes al aire libre, debiendo estar ajardinados o pavimentados. En la franja de parcela de separación obligatoria a viales, las plazas de aparcamiento podrán cubrirse con una cubrición ligera.

En base a los $7.619,79 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 =$ serán precisas **38 plazas de aparcamiento, cumple ya que tiene más de 50 plazas con las medidas mínimas establecidas.**

J.- OCUPACIÓN: La ocupación no superará el 70% de $4.100,65 \text{ m}^2 = 2.870,45$

La superficie en planta ocupada por el hotel es de $962,34 \text{ m}^2$ + la superficie en planta ocupada por las oficinas es de $1.292,58 \text{ m}^2$ + la superficie ocupada por el espacio central = $353,38 \text{ m}^2$, lo que nos da una ocupación sobre rasante de $2.608,53 \text{ m}^2$, lo que representa un $63,61\%$, por tanto, cumple.

VIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CONDICIONANTES ESTABLECIDOS EL CTE DB-SI 5.- INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.

1.-CONDICIONANANTES DE APROXIMACIÓN Y ENTORNO.

1.1. APROXIMACIÓN A LOS EDIFICIOS.

1. Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m. **cumple.**
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m. **cumple.**
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m². **cumple.**

2. En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben de ser 5,30 m. y 12,50 m. con una anchura libre para la circulación de 7,20 m. **No es el caso.**

1.2. ENTORNO DE LOS EDIFICIOS.

1. Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m. (Como puede ser el Hotel desde la buhardilla) deben de disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m.
- b) altura libre –la del edificio.
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio.
 - edificios de hasta 15 m. de altura de evacuación 23 m.
 - edificios de más de 15 m. y hasta 20 m. de altura de evacuación 18 m.
 - edificios de más de 20 m. de altura de evacuación 10 m.
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m.
- e) pendiente máxima 10%
- f) resistencia al punzonamiento del suelo – 100 kN sobre 20 cm. Ø.

El acceso tiene una anchura mínima libre de 5 m. Cumple la separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio, ya que es inferior a 23 m. Se ha diseñado un espacio intermedio entre las dos edificaciones que facilite el acceso de bomberos a todas las plantas. La distancia máxima para llegar a todas sus zonas es inferior a 30 m. Entorno a los edificios se ha diseñado una zona de paso libre de obstáculos para facilitar el acceso de bomberos.

2. La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de los servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15 m. x 0,15 m., debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995. **Las tapas de registro cumplen el punzonamiento.**

3. El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc. **No existen obstáculos.**

4. En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m. de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo. **No es el caso.**

5. En las vías de acceso sin salida de más de 20 m. de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios. **No es el caso.**

6. En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

- a) debe haber una franja de 25 m. de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio de área forestal, así como un camino perimetral de 5 m., que podrá estar incluido en la citada franja;
- b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;
- c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m. de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado. **No es el caso.**

2.- ACCESIBILIDAD POR FACHADA:

Estas condiciones afectan directamente al diseño del proyecto y deberán tenerse en cuenta en la redacción del mismo:

1. Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

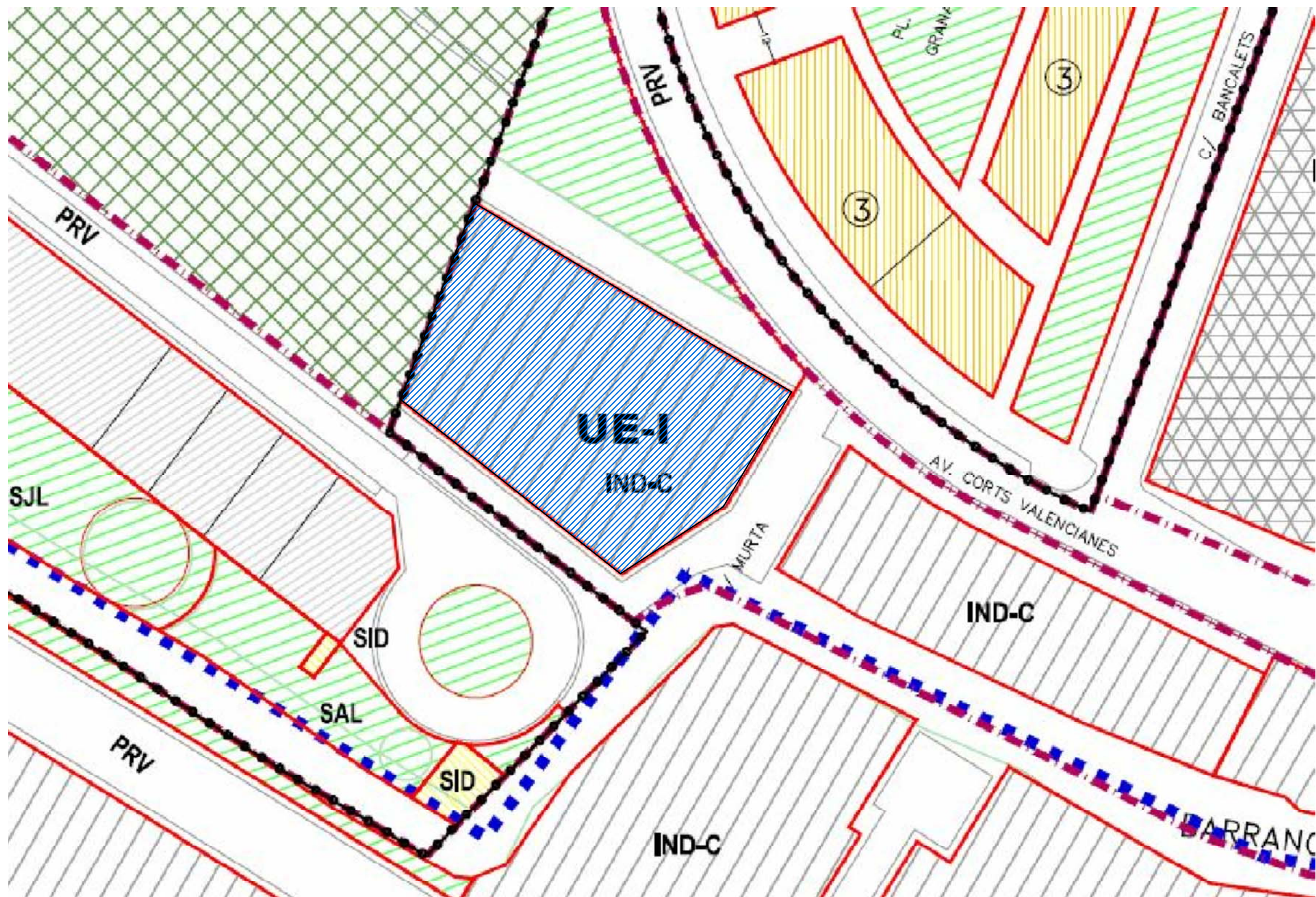
- a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de las plantas a la que accede no sea mayor que 1,20 m;
- b) Sus dimensiones horizontal y vertical deben de ser, al menos, 0,80 m. y 1,20 m. respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m., medida sobre la fachada;
- c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9m.

Teruel, Diciembre de 2024
El Arquitecto

18419316L
AMADOR
GUILLÉN (R:
B44210714)

Firmado digitalmente por 18419316L
AMADOR GUILLÉN (R: B44210714)
DN: cn=18419316L, AMADOR
GUILLÉN (R: B44210714)
gn=AMADOR, c=ES, o=ESTUDIO
ARQUITERUEL SLP
Motivo: Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha: 2024.12.20 13:37+01:00

Fdo. Amador Guillén Plumed

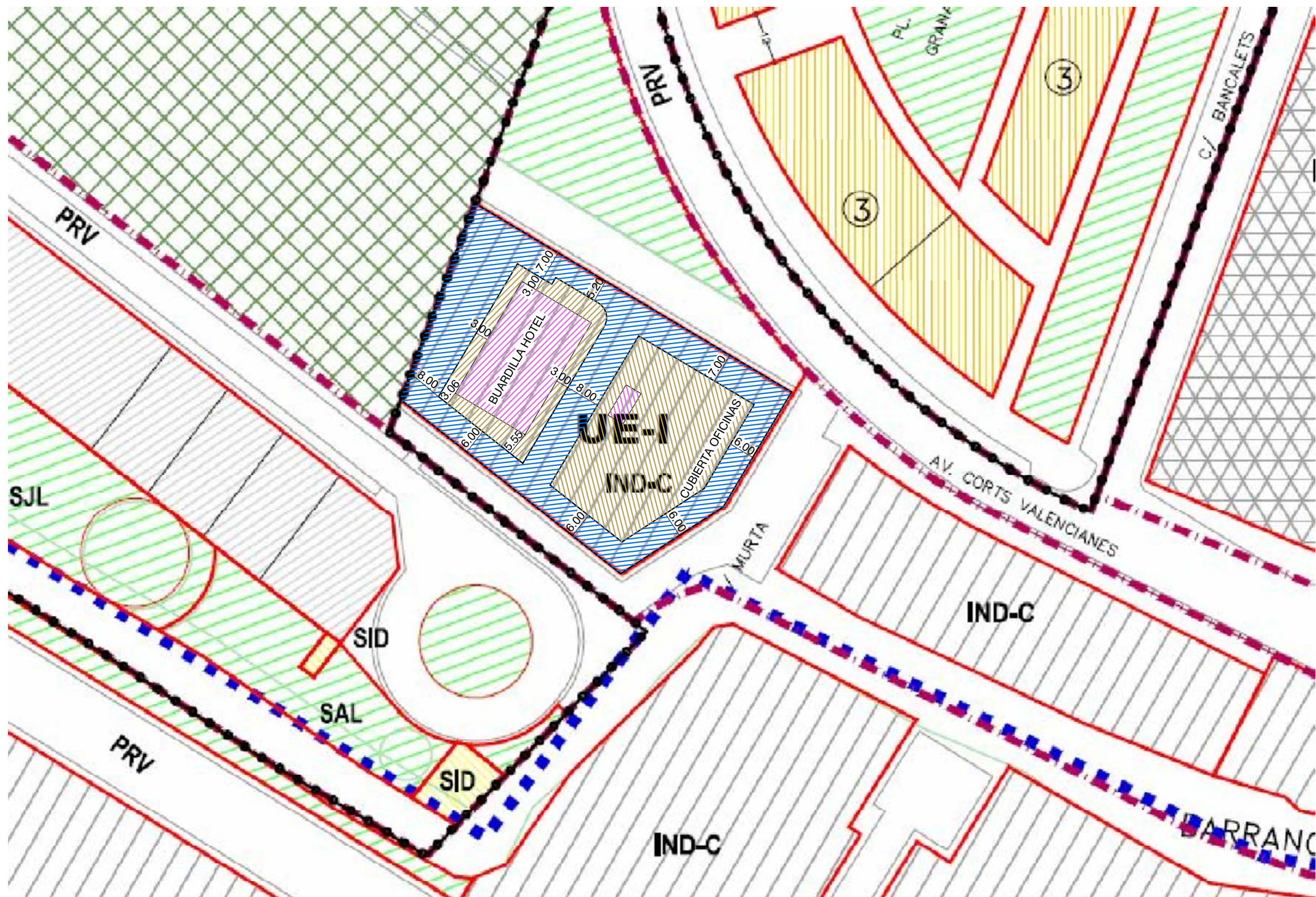


REFERENCIA CATASTRAL 0482602YJ3808S

ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P. COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:	AMADOR GUILLEN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PROMOTOR:		PLANO DE:	DICIEMBRE 2024
PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S		FERTINAGRO BIOTECH S.L.	SITUACION	ESCALA 1:1000
CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL				PLANO N: 1.0
PUZOL (VALENCIA)				



ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P. COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:

AMADOR GUILLEN PLUMED

TFNO-FAX. 978610338

PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.

TERUEL

SITUACION:

PROMOTOR:

PLANO DE:

DICIEMBRE 2024

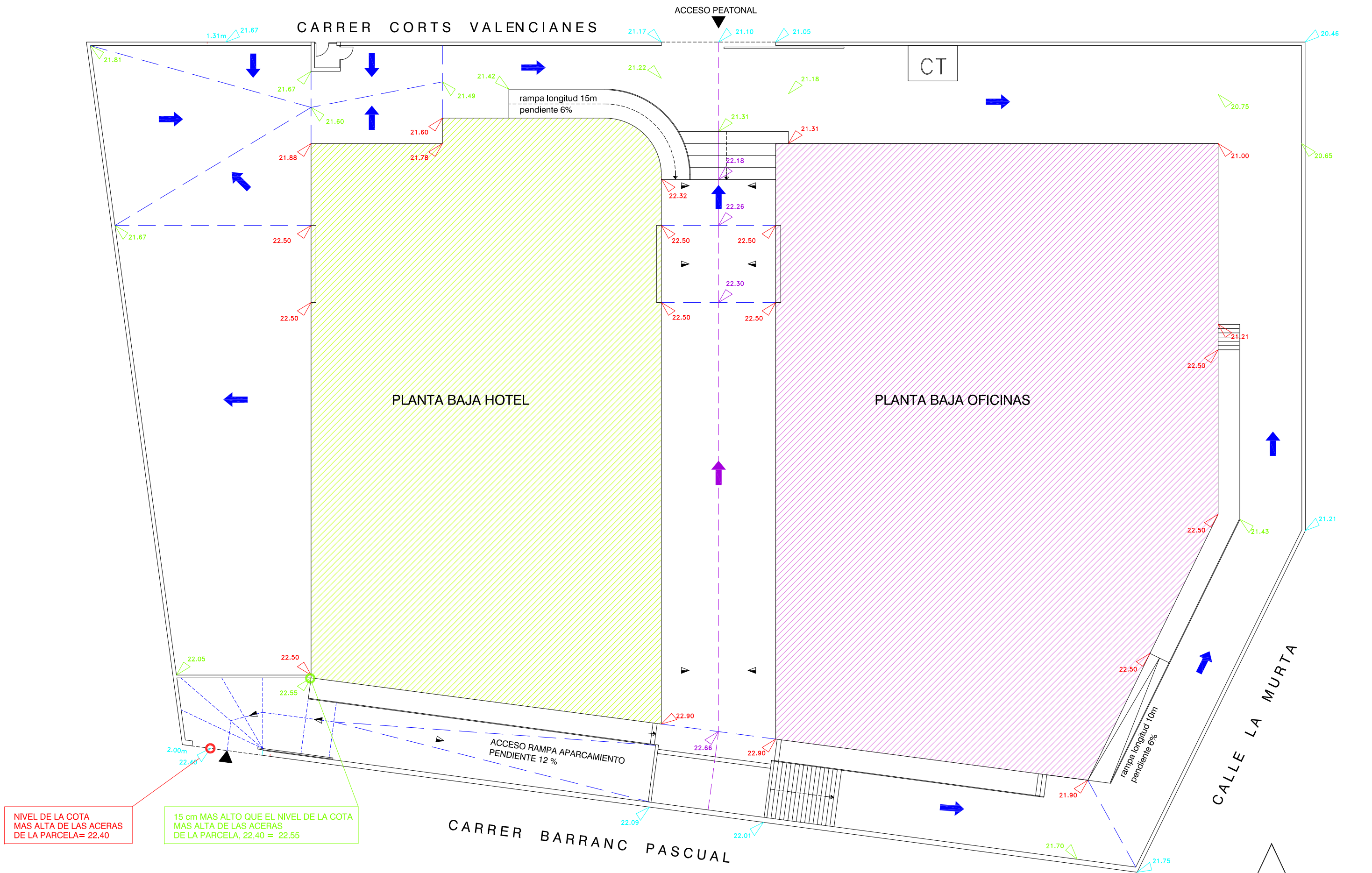
PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S

FERTINAGRO BIOTECH S.L.

EMPLAZAMIENTO Y
RETRANQUEOS

ESCALA 1:1000
PLANO N: 2.0

CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL
PUZOL (VALENCIA)



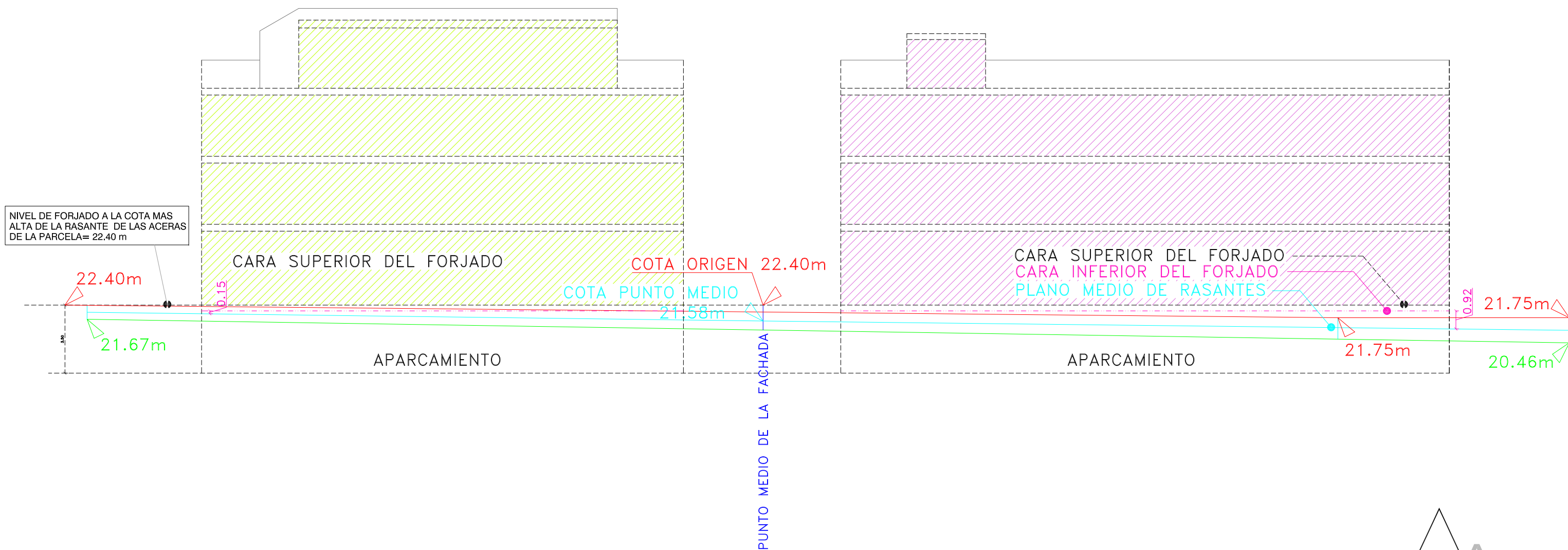
ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P. COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:	AMADOR GUILLÉN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S	PROMOTOR:	PLANO DE:	DICIEMBRE 2024
	CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL	FERTINAGRO BIOTECH S.L.	PLANTA GENERAL COTAS Y RASANTES	ESCALA 1:250
	PUZOL (VALENCIA)			PLANO N: 3.0

SECCION HOTEL

SECCION OFICINAS



ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:

AMADOR GUILLEN PLUMED

TFNO-FAX. 978610338

PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.

TERUEL

SITUACION:

PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S

CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL

PUZOL (VALENCIA)

PROMOTOR:

FERTINAGRO BIOTECH S.L.

ESTUDIO DE PLANO

DE RASANTES Y COTAS

PLANO DE:

DE RASANTES Y COTAS

DICIEMBRE 2024

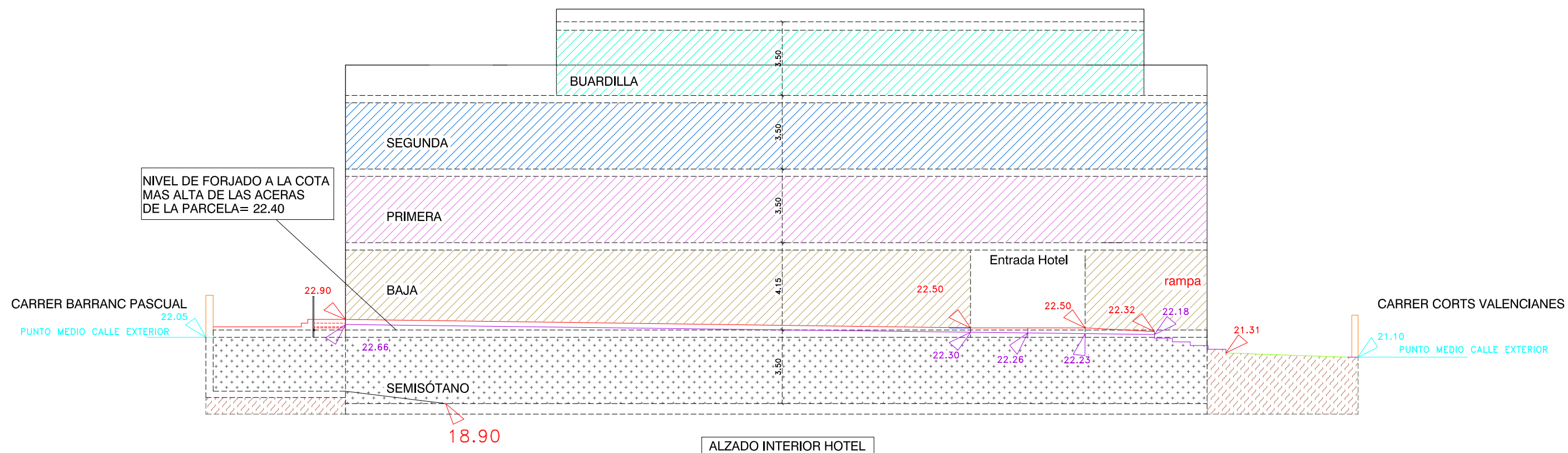
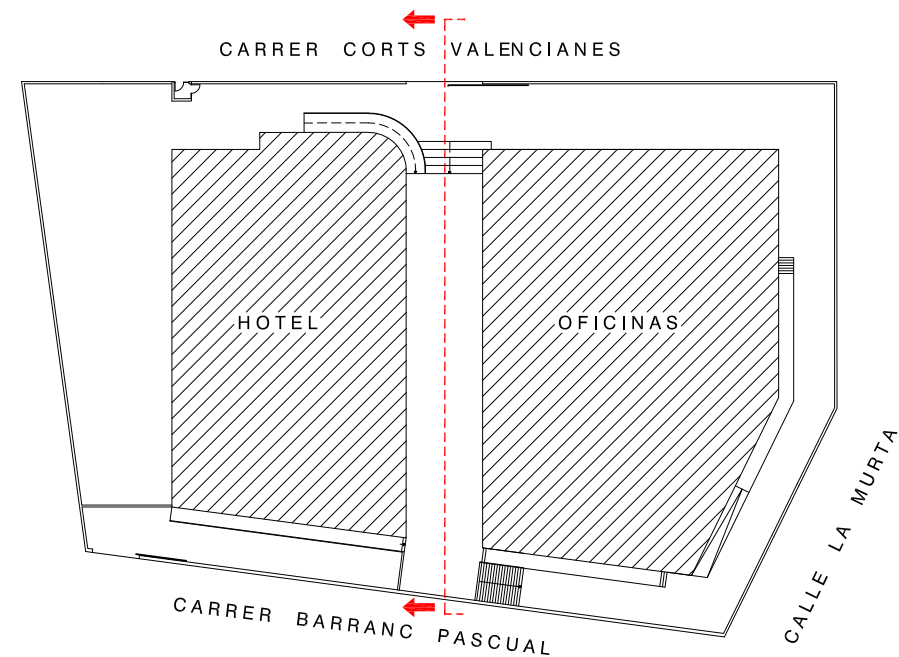
ESCALA 1:200

PLANO N: 3.1



Arquiteruel.es

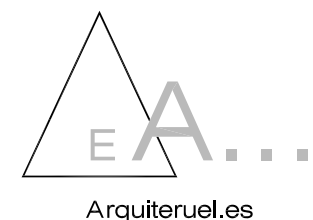
- COTAS EXTERIORES ACERAS
- COTAS INTERIORES ACCESOS INTERIORES
- COTAS INTERIORES ACCESO CENTRAL
- COTAS INTERIORES PERÍMETRO EDIFICIO



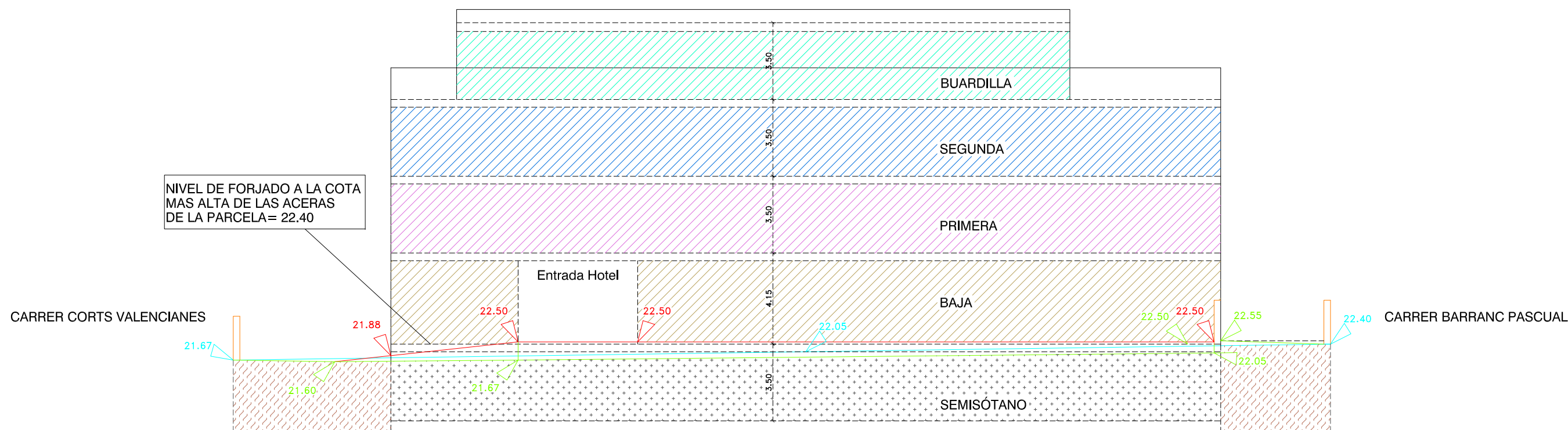
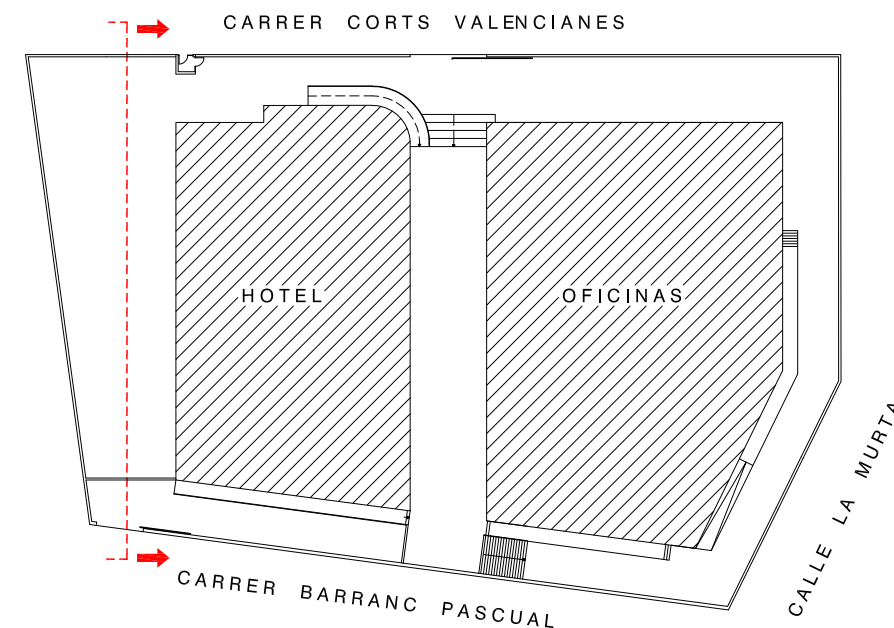
ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:	AMADOR GUILLEN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S	PROMOTOR:	PLANO DE:	DICIEMBRE 2024
	CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL	FERTINAGRO BIOTECH S.L.	ALZADO INTERIOR HOTEL	ESCALA 1:200
	PUZOL (VALENCIA)		RASANTES POR EL PUNTO MEDIO	PLANO N: 4.0



- COTAS EXTERIORES ACERAS
- COTAS INTERIORES ACCESOS INTERIORES
- COTAS INTERIORES ACCESO CENTRAL
- COTAS INTERIORES PERÍMETRO EDIFICIO



ALZADO NARANJOS

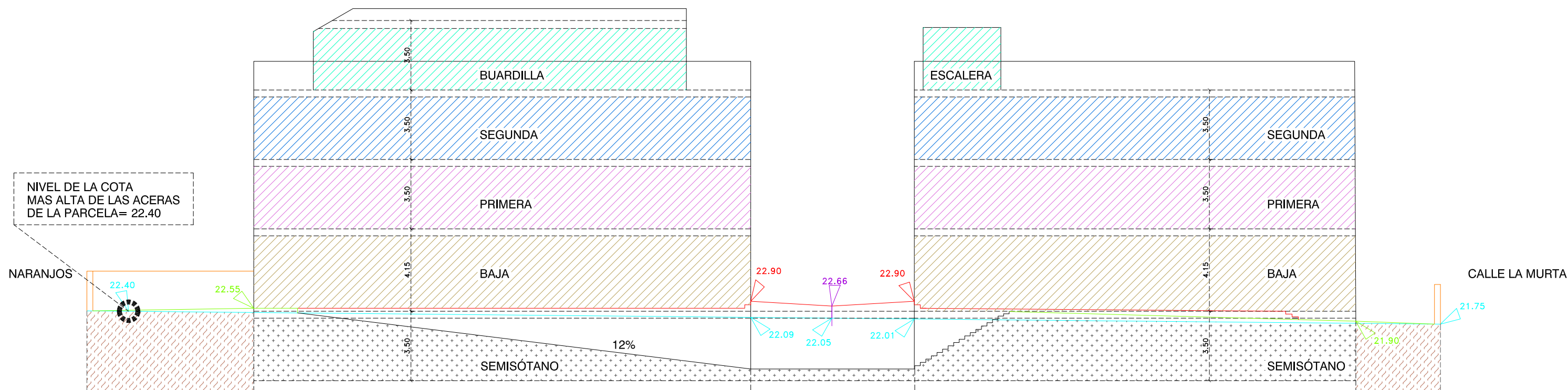
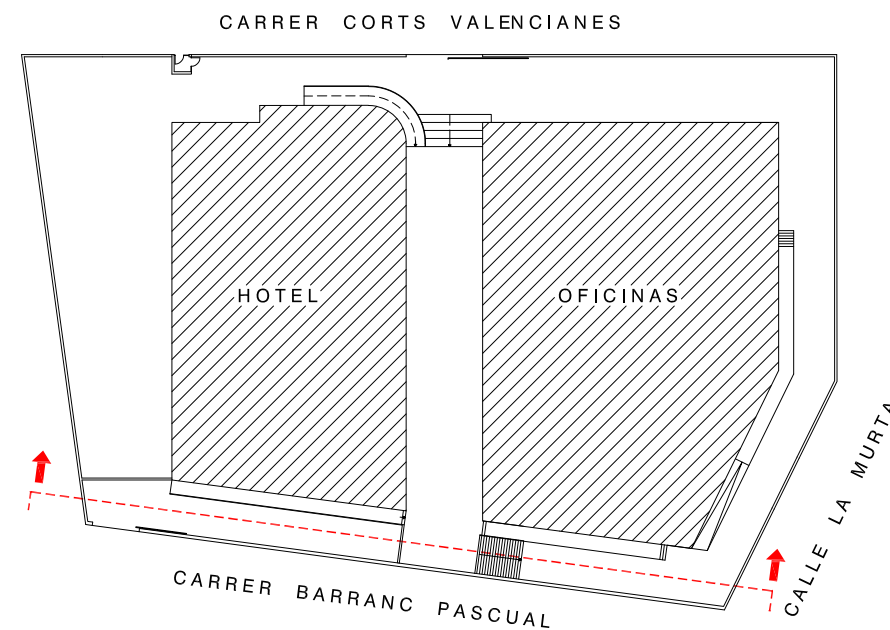
ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:	AMADOR GUILLEN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S	PROMOTOR:	PLANO DE:	DICIEMBRE 2024
	CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL	FERTINAGRO BIOTECH S.L.	ALZADO NARANJOS	ESCALA 1:200
	PUZOL (VALENCIA)		RASANTES POR LA FACHADA	PLANO N: 5.0



- COTAS EXTERIORES ACERAS
- COTAS INTERIORES ACCESOS INTERIORES
- COTAS INTERIORES ACCESO CENTRAL
- COTAS INTERIORES PERÍMETRO EDIFICIO

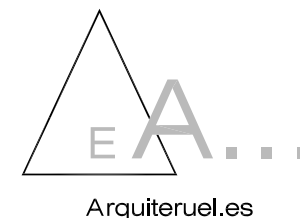


ALZADO CARRER BARRANC PASCUAL

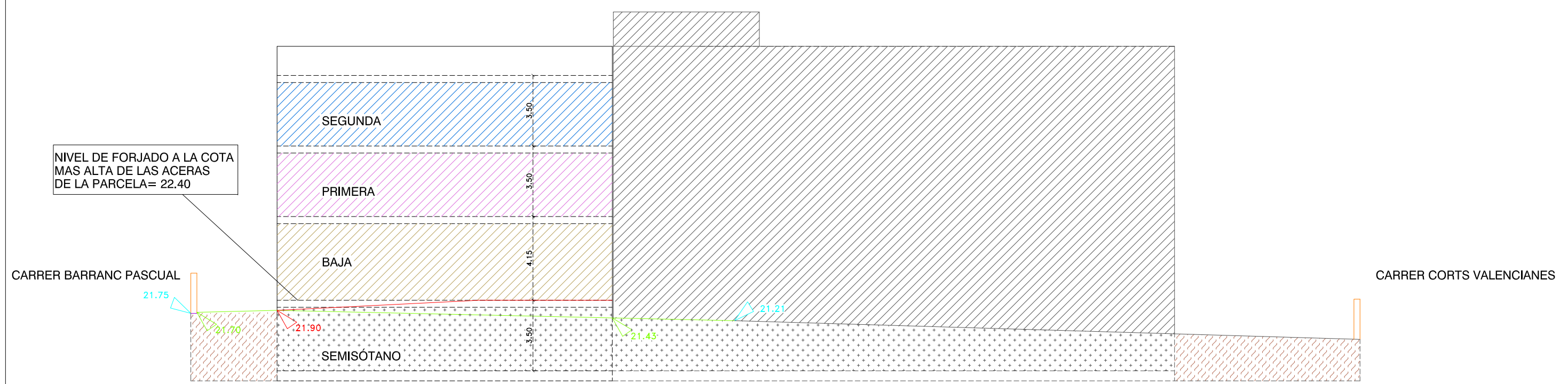
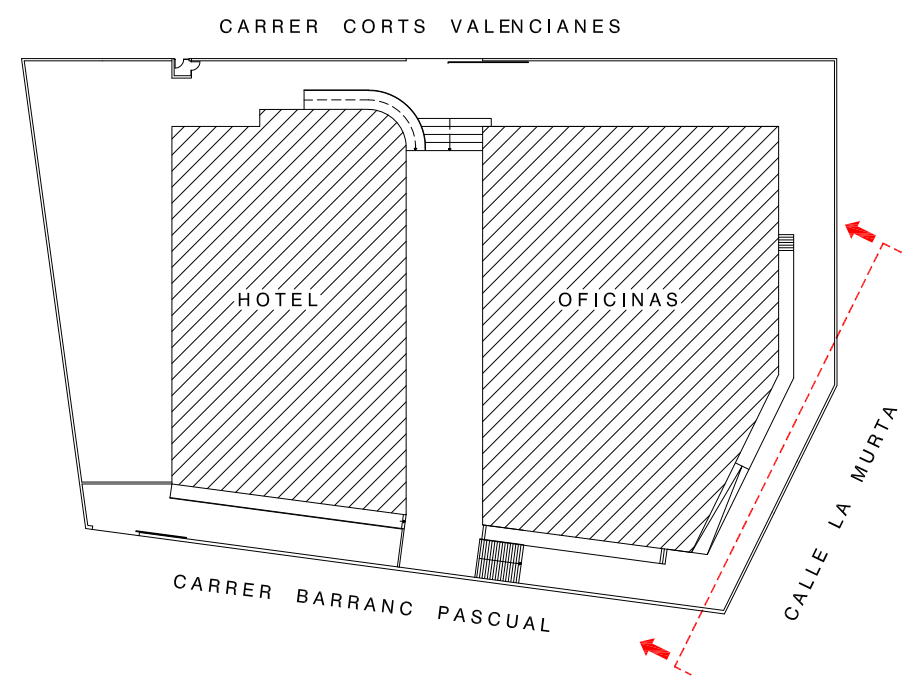
ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:	AMADOR GUILLEN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S	PROMOTOR:	PLANO DE:	DICIEMBRE 2024
	CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL	FERTINAGRO BIOTECH S.L.	ALZADO C/ BARRANC PASCUAL	ESCALA 1:200
	PUZOL (VALENCIA)		RASANTES POR LA FACHADA	PLANO N: 6.0



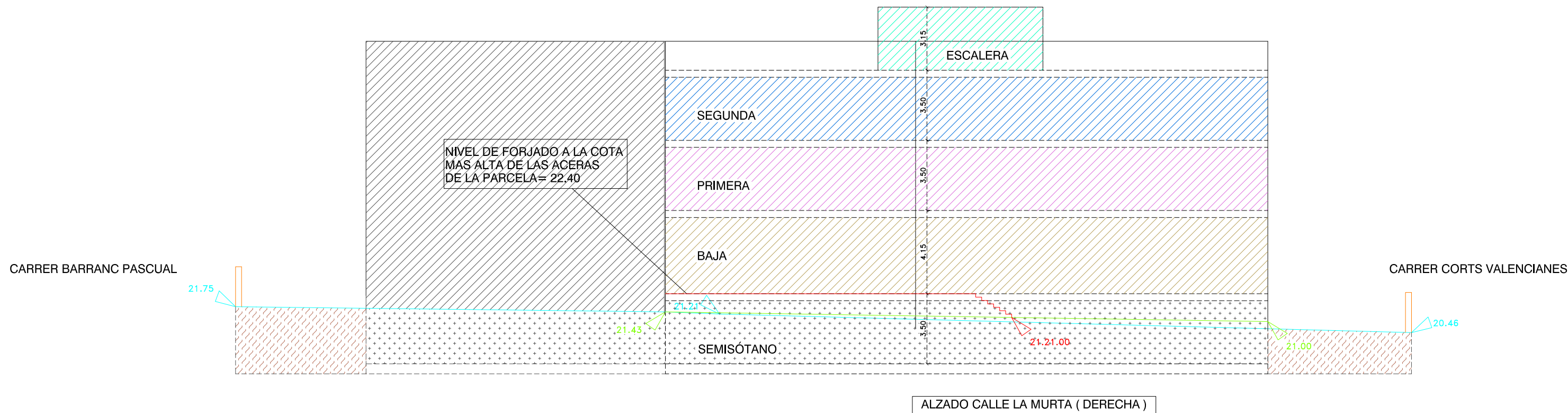
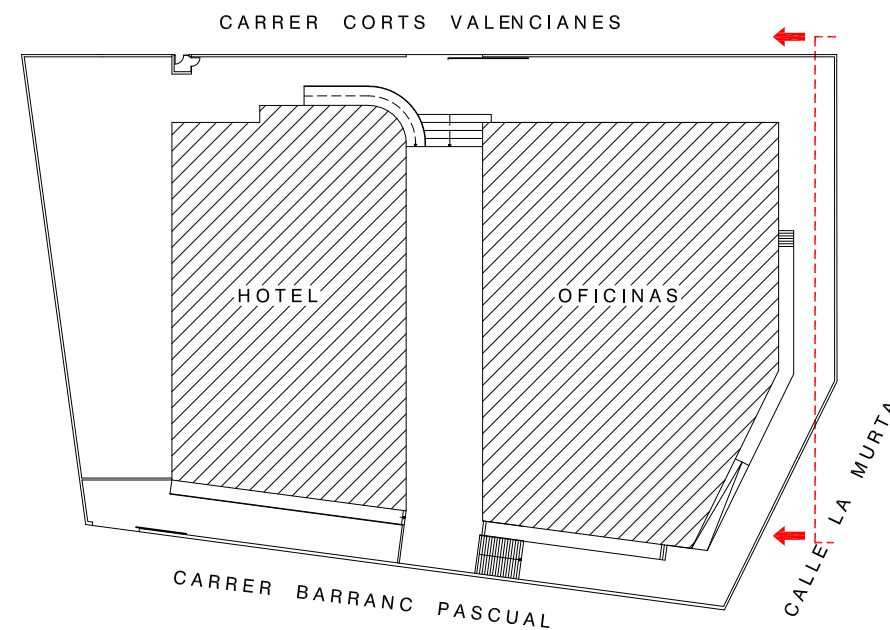
- COTAS EXTERIORES ACERAS
- COTAS INTERIORES ACCESOS INTERIORES
- COTAS INTERIORES ACCESO CENTRAL
- COTAS INTERIORES PERÍMETRO EDIFICIO



NIVEL DE FORJADO A LA COTA MAS ALTA DE LAS ACERAS DE LA PARCELA= 22.40

ALZADO CALLE LA MURTA (IZQUIERDA)

- COTAS EXTERIORES ACERAS
- COTAS INTERIORES ACCESOS INTERIORES
- COTAS INTERIORES ACCESO CENTRAL
- COTAS INTERIORES PERÍMETRO EDIFICIO



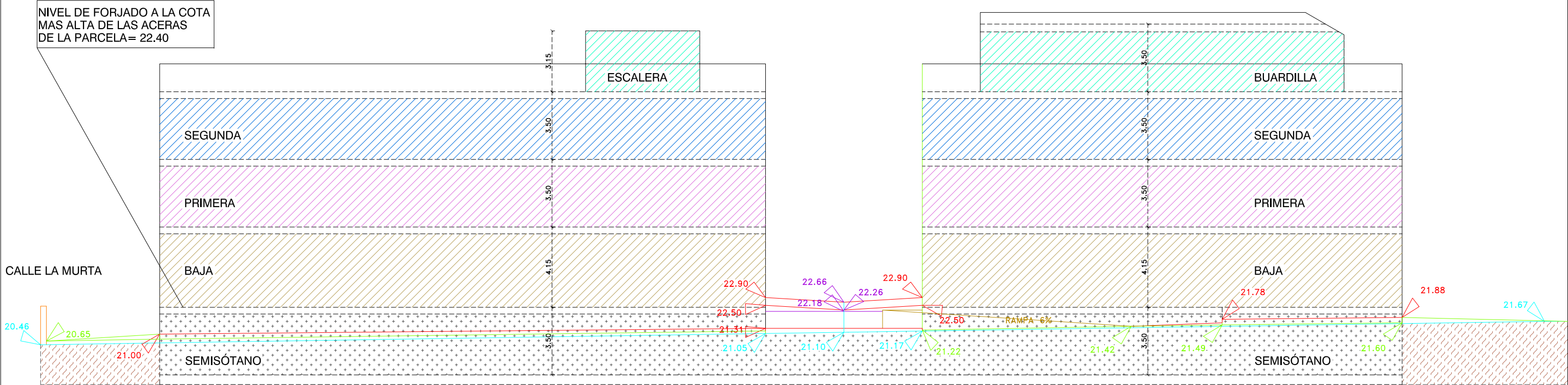
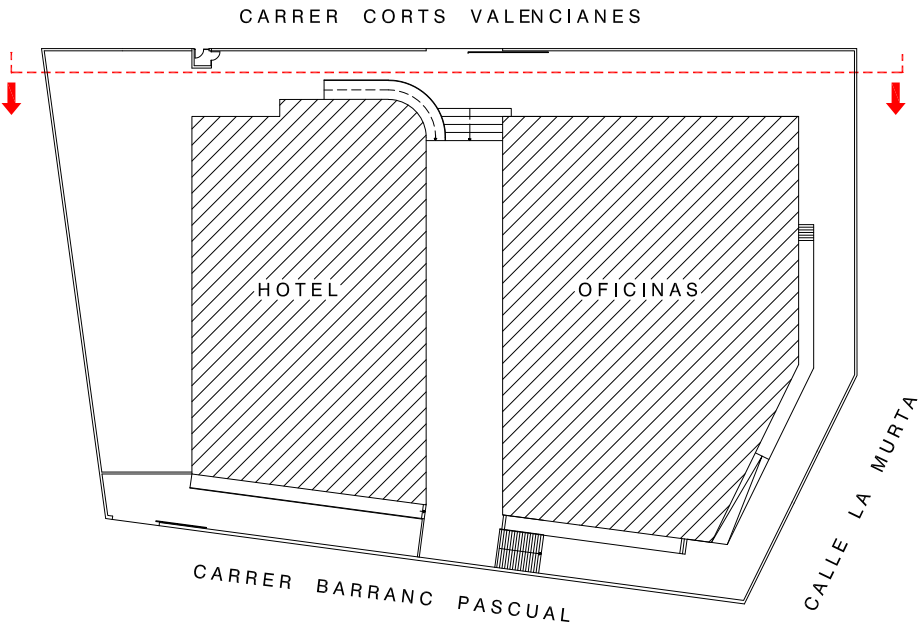
ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:	AMADOR GUILLEN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S	PROMOTOR:	PLANO DE:	DICIEMBRE 2024
	CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL	FERTINAGRO BIOTECH S.L.	ALZADO CALLE LA MURTA (D)	ESCALA 1:200
	PUZOL (VALENCIA)		RASANTES POR LA FACHADA	PLANO N: 8.0



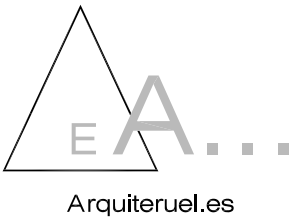
- COTAS EXTERIORES ACERAS
- COTAS INTERIORES ACCESOS INTERIORES
- COTAS INTERIORES ACCESO CENTRAL
- COTAS INTERIORES PERÍMETRO EDIFICIO

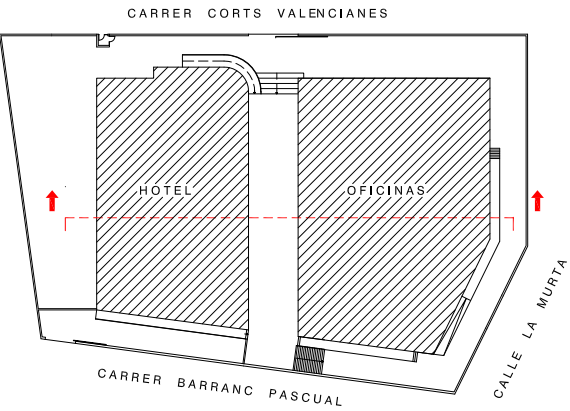


ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

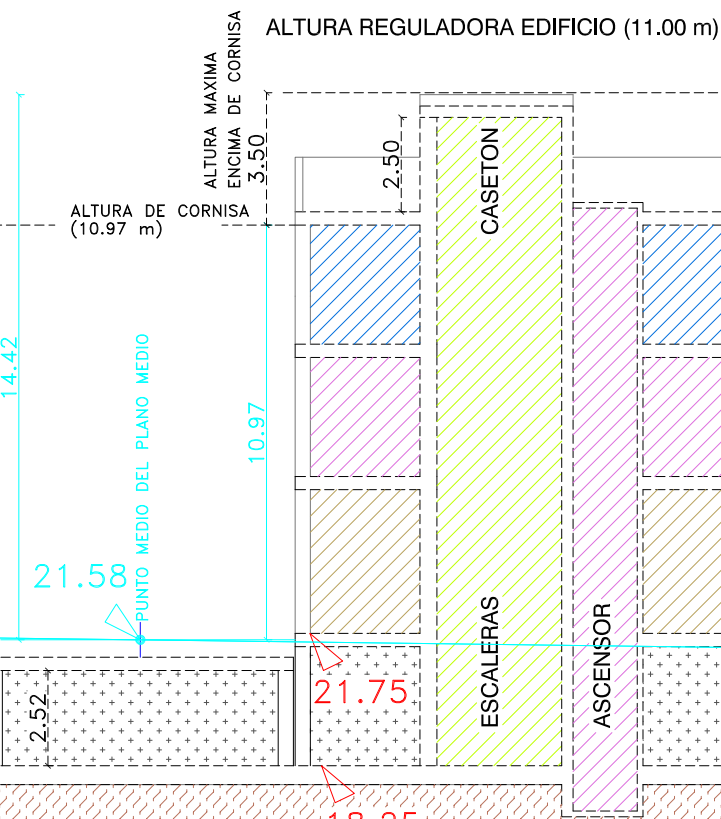
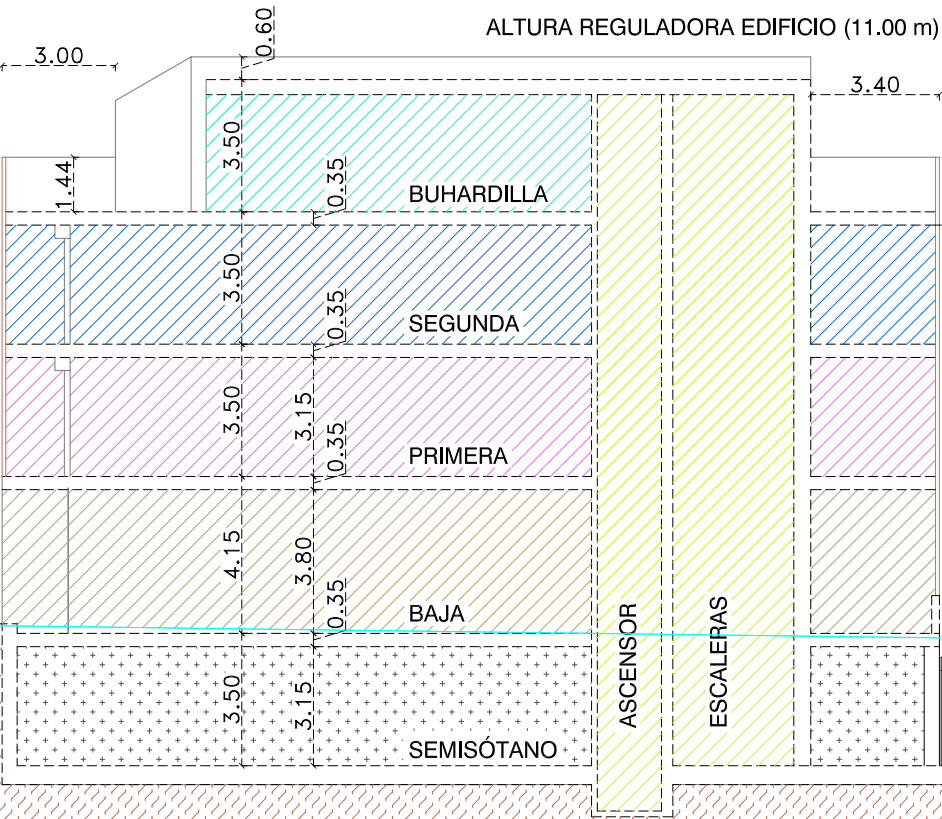
ARQUITECTO:	AMADOR GUILLEN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S	PROMOTOR:	ALZADO C. CORTS VALENCIAES RASANTES POR LA FACHADA	DICIEMBRE 2024
	CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL	FERTINAGRO BIOTECH S.L.		ESCALA 1:200
	PUZOL (VALENCIA)			PLANO N: 9.0





SECCION HOTEL

SECCION OFICINAS



SECCION LONGITUDINAL

SECCION CONSTRUCTIVA PRESENTADA INICIALMENTE

ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS
PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:

AMADOR GUILLEN PLUMED

TFNO-FAX. 978610338

PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.

TERUEL

SITUACION:

PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S

CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL

PUZOL (VALENCIA)

PROMOTOR:

FERTINAGRO BIOTECH S.L.

PLANO DE:

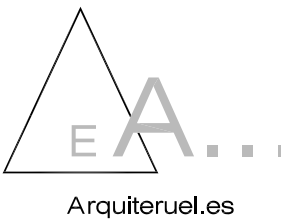
ALTURAS SEGUN COTA
ORIGEN EN EL PUNTO
MEDIO DEL PLANO MEDIO

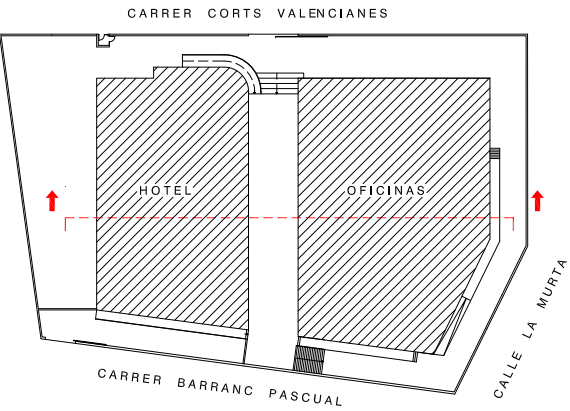
(SECCION CONSTRUCTIVA
PRESENTADA INICIALMENTE)

DICIEMBRE 2024

ESCALA 1:200

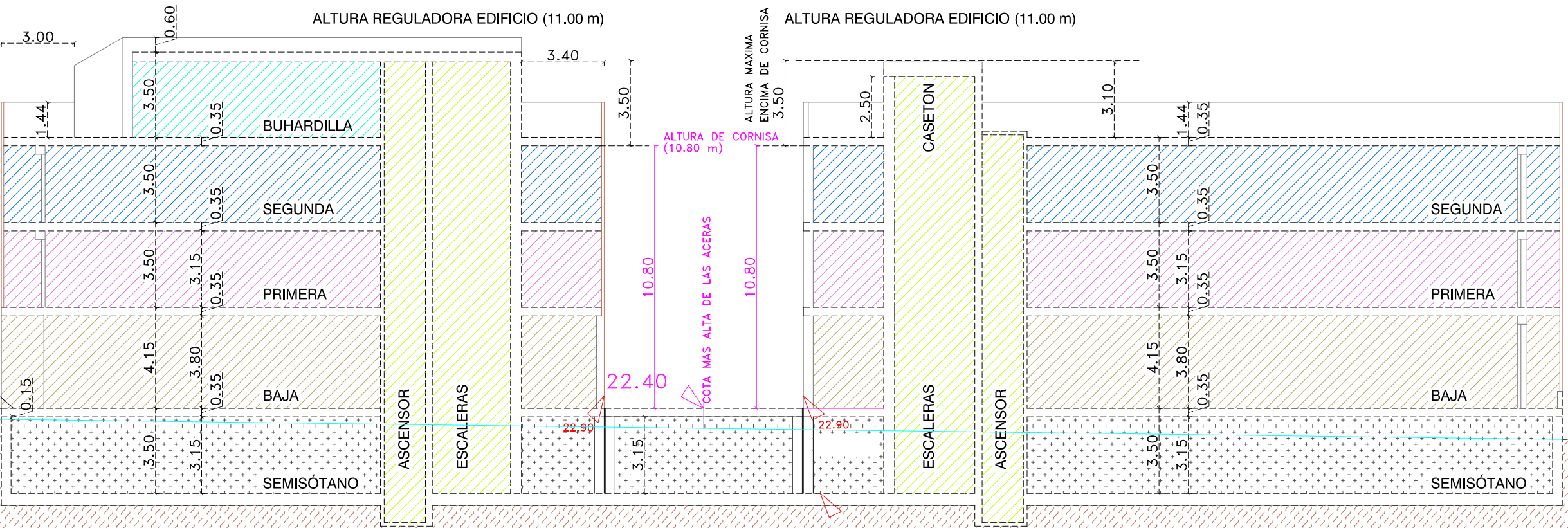
PLANO N: 10.0





SECCION HOTEL

SECCION OFICINAS



COMO MEDIDA DE PROTECCIÓN FRENTE A INUNDACIONES SOLICITAMOS PONER EL NIVEL DEL FORJADO DE PLANTA BAJA A LA COTA 22.40 m ES LA COTA MAS ALTA DE LAS ACERAS DE LA PARCELA, SEGÚN INDICA PATRICOVA.

SECCION LONGITUDINAL

ESTUDIO ARQUITERUEL S.L.U.P COLEGIO Nº 10143

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES Y ALTURAS PARA EDIFICIO DESTINADO A HOTEL Y OFICINAS.

ARQUITECTO:	AMADOR GUILLEN PLUMED	TFNO-FAX. 978610338	PLAZA DEL TORICO Nº 10 4º ATICO.	TERUEL
SITUACION:	PARCELA CATASTRAL 0482602YJ3808S	PROMOTOR:	FERTINAGRO BIOTECH S.L.	DICIEMBRE 2024
	CALLES CORTS VALENCIANES, LA MURTA Y BARRANC PASCUAL		PROPUESTA:	ESCALA 1:200
	PUZOL (VALENCIA)		ALTURAS SEGUN NUEVA COTA ORIGEN EN EL PUNTO MAS ALTO DE LAS RASANTES DE LAS ACERAS: 22.40 m	PLANO N: 11.0



ESTUDIO DE DETALLE COMPLETO PARCELA EN PUZOL 20.12.24 F

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://pucol.sede.dival.es/>

Código Seguro de Verificación (CSV): J4AA ANPF MYX3 ED9V C4XV

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	Registrado el 07/02/2025 a las 9:37 Nº de entrada 2899 / 2025	Sello electrónico - 07/02/2025 9:37 Sede Electrónica AYUNTAMIENTO DE PUÇOL
	ESTUDIO ARQUITERUEL SLP NIF B44210714 En representación de la persona interesada FERTINAGRO BIOTECH SL NIF B44180941	Firma electrónica avanzada - FNMT-RCM - 07/02/2025 9:38 ESTUDIO ARQUITERUEL SLP Representante: AMADOR GUILLEN PLUMED
	El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.	