

# PARCELA DE SUELO URBANIZABLE

## SECTOR R25 - LA POBLA DE VALLBONA

---

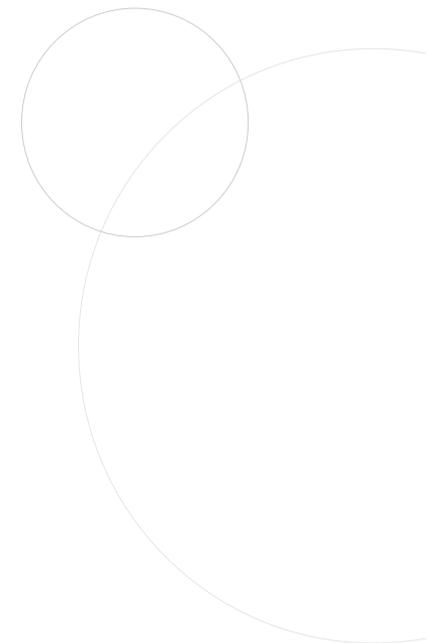


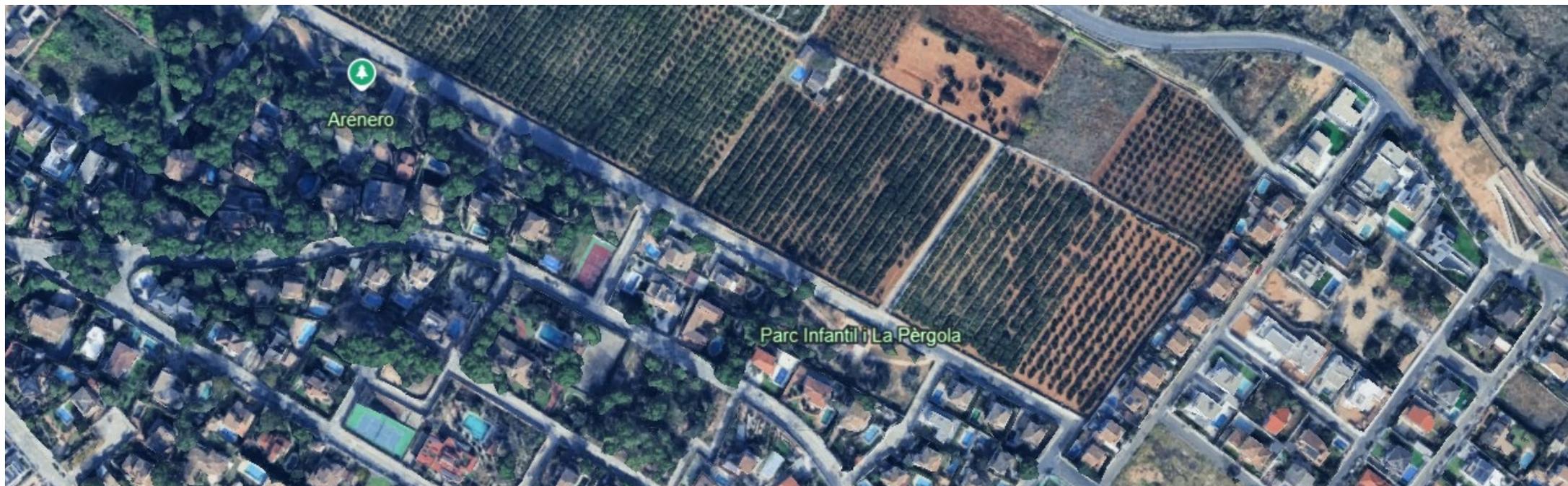


# ÍNDICE

---

<b>Ubicación</b>	<b>3-4</b>
<b>Parámetros urbanísticos</b>	<b>5</b>
<b>Datos</b>	<b>6</b>
<b>Planos</b>	<b>7-10</b>
<b>Ficha catastral</b>	<b>11</b>
<b>Contacto</b>	<b>12</b>





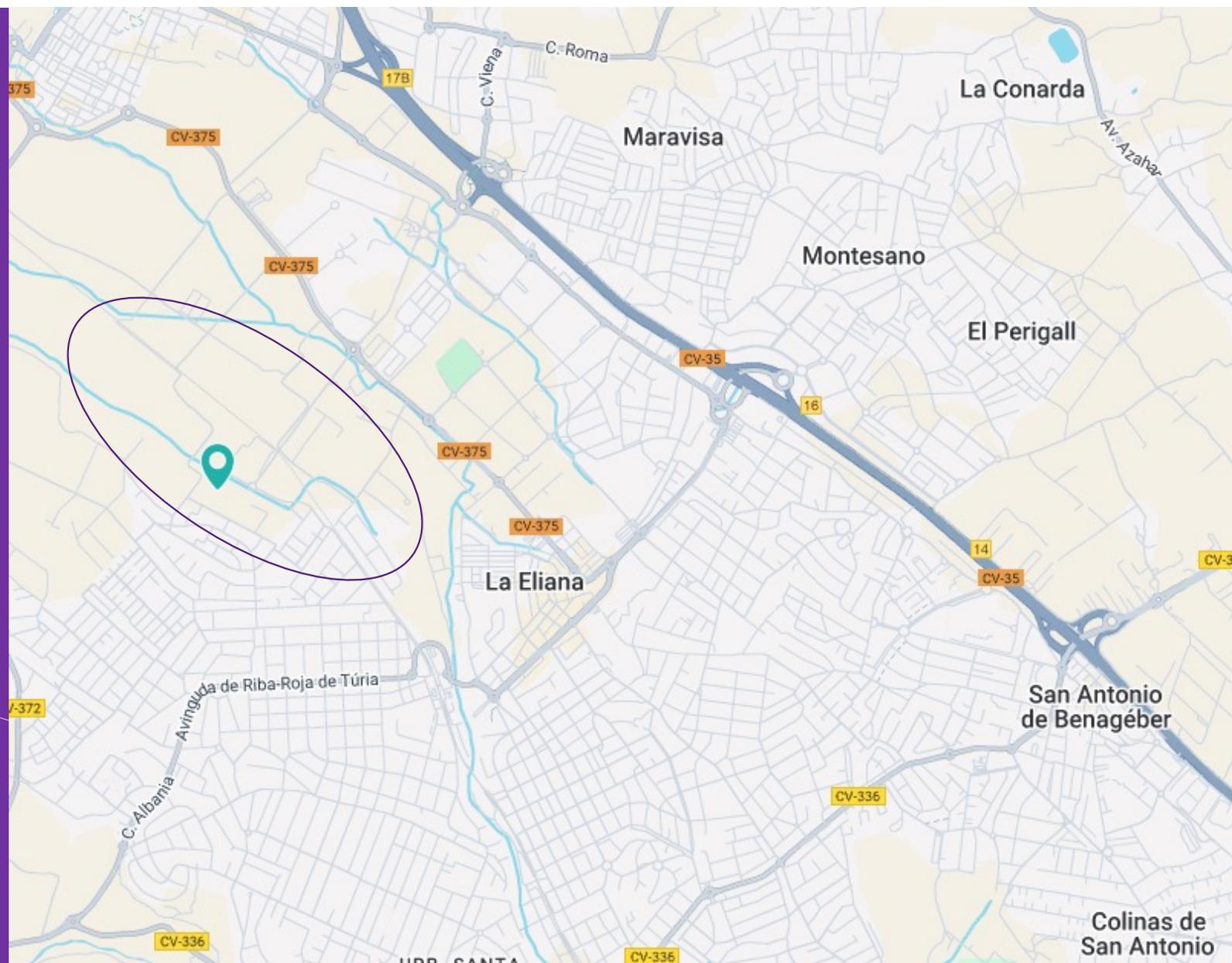
# UBICACIÓN



Este terreno urbanizable se encuentra en la zona de Gallipont, en un enclave privilegiado en el término de La Pobla de Vallbona, junto a L'Elia, al oeste del área metropolitana de la ciudad de Valencia. Situado en una ubicación estratégica, ofrece fácil acceso a través de la CV-35, a centros urbanos y núcleos residenciales consolidados de viviendas unifamiliares, comercios y servicios. El sector R25 se ubica a espaldas del Colegio Internacional Yale.

Su cercanía a la naturaleza y buena conectividad hacen de este futuro desarrollo urbanístico una excelente oportunidad para el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales o de inversión.

# UBICACIÓN





# SECTOR R25 – PARÁMETROS URBANÍSTICOS

## CARACTERÍSTICAS PLAN PARCIAL R25

- El sector R25 del PGOU de La Pobla de Vallbona (Valencia) es un sector de suelo urbanizable delimitado por la aprobación del PGOU de La Pobla de Vallbona el día 2 de julio de 2.024.
- La topografía del sector es prácticamente plana.
- NO DISPONE de afecciones territoriales (PATFOR, PATRICOVA, riesgo inundación, peligrosidad, Red Natura 2000, vías pecuarias, Parque Natural del Turia, PATEVAL).
- La alternativa técnica aprobada resuelve los problemas de accesibilidad y conectividad tanto peatonal, como rodada y la ubicación de las dotaciones permite establecer un eje de transacción y conexión con las urbanizaciones colindantes.
- Se generarán 11 manzanas, 10 se destinarán a uso residencial y 1 que concentrará la edificabilidad terciaria.
- Se reserva un 30% de la edificabilidad total residencial para vivienda protegida (VPO).
  
- El sector R25 de La Pobla de Vallbona está siendo impulsado por la Agrupación de Interés Urbanístico creada por más del 95% de la propiedad del sector.
- La AIU dispone de la condición de agente urbanizador.
- **Presupuesto estimado obras urbanización: 60€/m2s.**

## DATOS TÉCNICOS Y URBANÍSTICOS PLAN PARCIAL R25

- Superficie: 186.208,01m<sup>2</sup>
- Uso dominante: Residencial Ciudad Jardín
- Usos incompatibles: Viviendas en bloque, industriales, no urbanos, cementerios, vertederos, otros...
- Aprovechamiento tipo: 0,22m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad objetiva: 46.590,05m<sup>2</sup>t.
- Edificabilidad objetiva residencial: 44.260,55m<sup>2</sup>t.
- Edificabilidad objetiva terciaria: 2.329,50m<sup>2</sup>t.
- Número máximo de viviendas: 340.
- Anchura mínima viales: 10m.
- Equipamientos: 8.509,12m<sup>2</sup>s.
- Zonas verdes: 11.170,65m<sup>2</sup>s.
- Aparcamiento público: 1.128 plazas.
- Red viaria secundaria: 63.104,93m<sup>2</sup>s.
- Red viaria primaria: 5.128,25m<sup>2</sup>s.

## HITOS PAI R25

- Proyecto de urbanización: Aprobado.
- Proyecto de reparcelación: Iniciado.
- Depósito de garantía (2%) – Aportado al Ayuntamiento por la AIU.

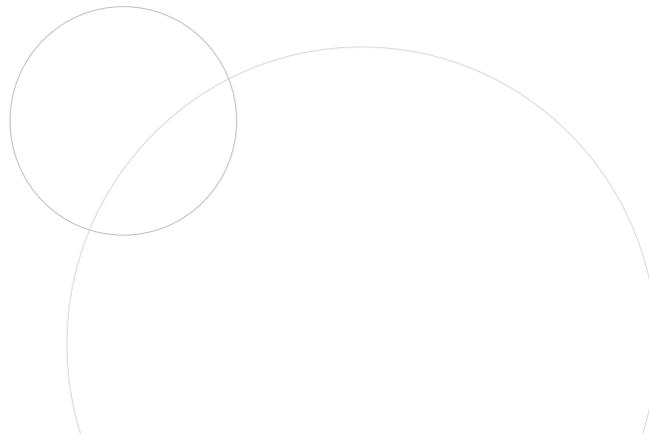


# SECTOR R25 – DATOS

---

## DATOS PARCELA

- **Superficie: 26.324m<sup>2</sup>** (según catastro). Representa aproximadamente un 15% del total del Sector R25.
- Este porcentaje se podría ampliar hasta llegar al 50-55% de la propiedad del sector con precios de adquisición similares.
- **PVP venta: 60€/m<sup>2</sup> de suelo.** A los efectos se realizará levantamiento topográfico para verificar la superficie.
- Fiscalidad: IVA directo (21%).
  
- Honorarios inmobiliaria MON Valencia: DOS POR CIENTO (2%)+IVA del importe de venta.





# PLANOS

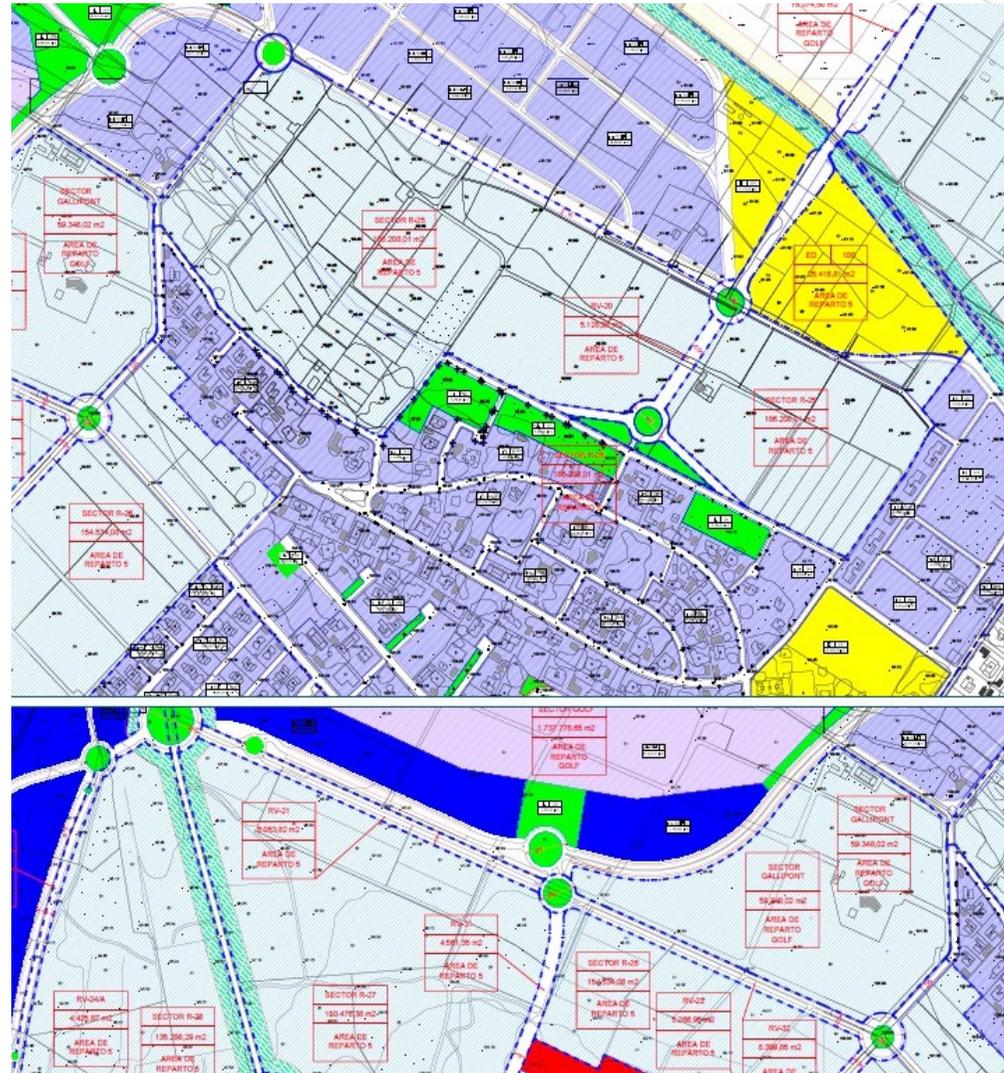
Imagen aérea





# PLANOS

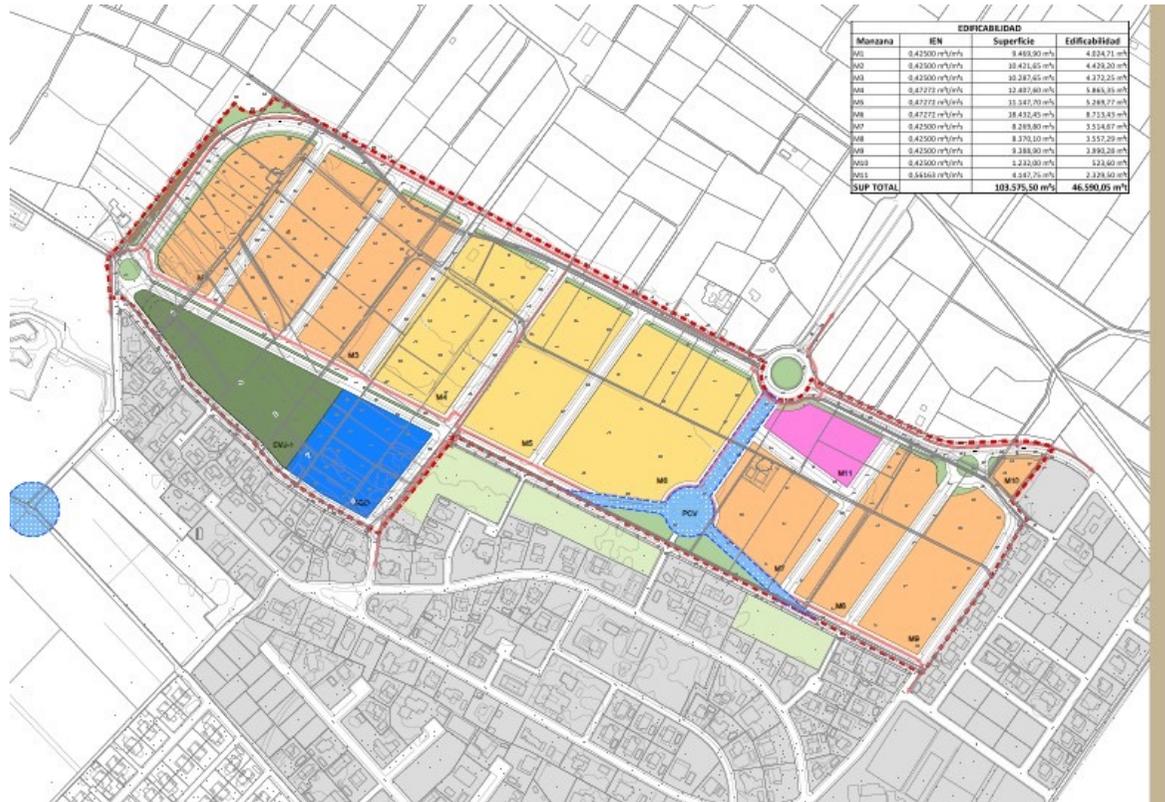
Plan General





# PLANOS

Estructura urbana



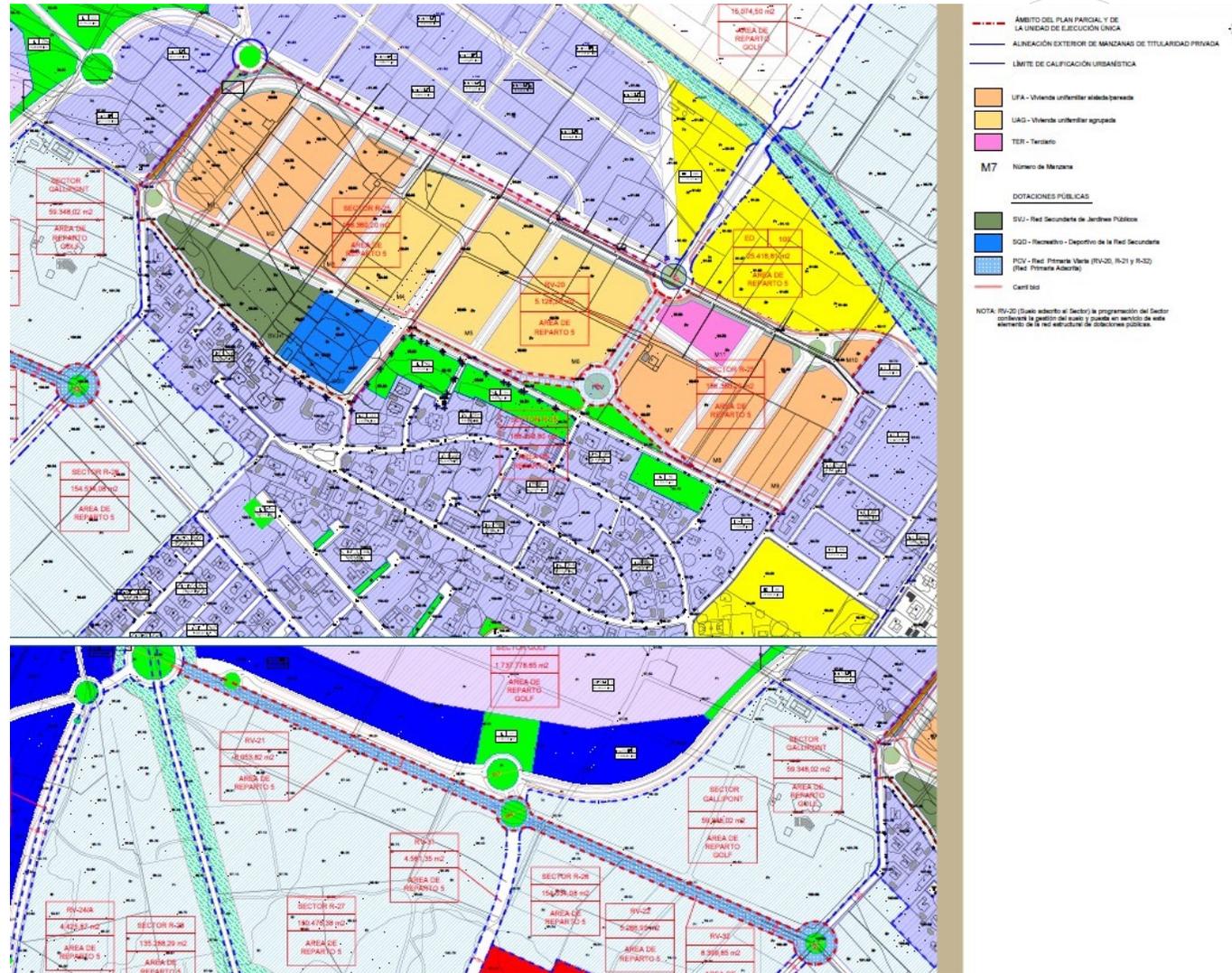
- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA
- DELIMITACIÓN SUELOS RED PRIMARIA ADSCRITA AL SECTOR
- ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANAS DE TITULARIDAD PRIVADA
- LÍMITE DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- UFA - Vivienda unifamiliar aislado/semi
- UAG - Vivienda unifamiliar agrupada
- TER - Terciario
- M7 Número de Manzana
- DOTACIONES PÚBLICAS
  - SVJ - Red Secundaria de Jardines Públicos
  - SDD - Recreativo - Deportivo de la Red Secundaria
  - PCV - Red Primaria Vial (RV-20, RV-21 y RV-32)
  - Carriódromo

NOTA: RV-20, RV-21 y RV-32 (Suelo adscrito al Sector) la programación del Sector conllevará la gestión del suelo y puesta en servicio de este elemento de la red estructural de dotaciones públicas.



# PLANOS

Refundido





# FICHA CATASTRAL



## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 46 Parcela 236  
GALLIPONT. LA POBLA DE VALLBONA [VALENCIA]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

### CULTIVO

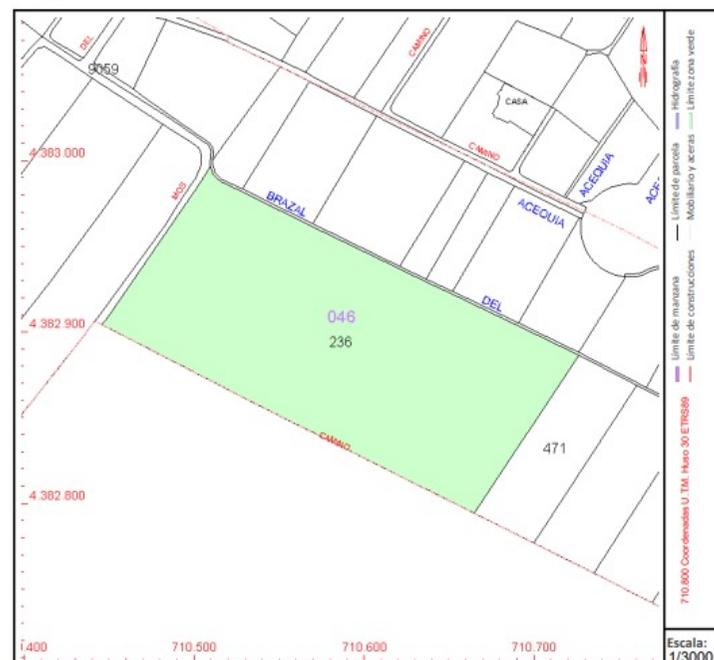
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	NR Agrios regadío	01	27.051

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 46204A046002360000GW

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 26.324 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**





**MERCADO de  
OBRA NUEVA**



**JAVI UBACH**  
661 57 11 48

**RAÚL IBAÑEZ**  
657 86 05 71



[javi@mercadodeobranueva.com](mailto:javi@mercadodeobranueva.com)



[www.mercadodeobranueva.com](http://www.mercadodeobranueva.com)

