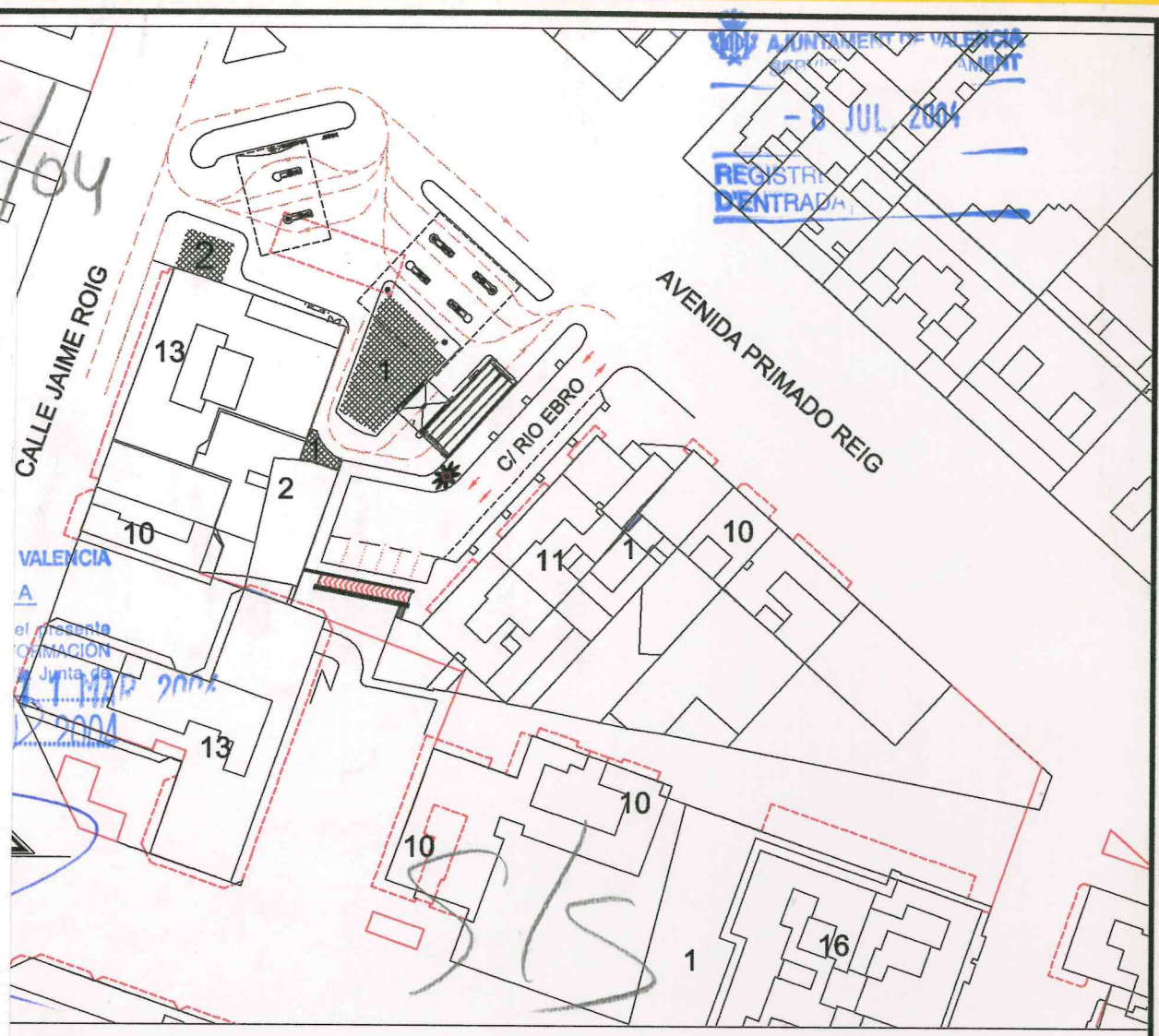


5/2/04

AJUNTAMENT DE VALENCIA
- 8 JUL 2004
REGISTRADURA



Estudio de detalle de denominación de volúmenes.

Denominación:

C/ Primado Reig esquina a C/ Jaime Roig

C/ Río Ebro -Valencia-

Promotor:

FRANCISCO RIPOLL S.L.

AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGÈNCIA
Es fa constar que el present document ha estat aprovat DEFINITIVAMENT pel Ple de l'Ajuntament de Valencia
data 25 JUN 2004
València 08 JUL 2004
EL SECRETARI GENERAL, P.D.

1616

1569

3A37

ARQUITECTO: EMILIO ORDEIG FOS

C/ Palancia nº 1, 1ª CP 46021 VALENCIA
Tel. 963 603 401 Fax 963 931 682 Email 00719@ctva.es



fecha : DICIEMBRE - 2 003

ejemplar :

MEMORIA

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICI DE PLANEJAMENT

- 8 JUL. 2004

REGISTRE
D'ENTRADA N^o

Emilio Ordeig Fos
C/. Palancia, n.º 1-1.º
46021 Valencia

Arquitecto
Tel. 96 360 34 01
Fax 96 393 16 82

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA PRIMADO REIG Nº 76 ESQUINA A C/. RÍO EBRO Y C/.
JAIME ROIG -VALENCIA-

PROMOTOR : FRANCISCO RIPOLL, S. L.

A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN Y DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El Planeamiento vigente existente es el Plan General de Ordenación Urbana con sus Normas Urbanísticas y la modificación puntual en la Avda. Primado Reig, c/ Jaime Roig y c/ Río Ebro, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 21 de Octubre de 2002 y publicado en el (DOGV) el día 28 de Noviembre de 2002.

La Estación de servicio está considerada en el Plan General como un Sistema Local de Infraestructura Básica y de Servicio "(IS-6), según el artículo 6.74 de las Normas Urbanísticas.

La solución admitida e integrada en el planeamiento general definía las alineaciones exteriores de la Estación de servicio en relación con las calles Ebro, Jaime Roig y Avda. Primado Reig, y también definía la ordenación interior ubicando los volúmenes de obra destinados a oficinas, tienda y demás servicios.

No obstante al iniciarse el desarrollo del Proyecto de construcción se observó que los tanques existentes para el servicio de combustible se encontraba en parte debajo de los edificios proyectados y que era imposible su modificación porque el metro pasa por debajo de la Estación de Servicio y junto a los mismos.

Ante esa dificultad se ha optado por modificar el emplazamiento de la tienda y prescindir de nuevas oficinas, manteniéndolas donde ahora se encuentran, y conservar junto al edificio residencial de la c/ Jaime Roig un elemento de dos plantas que mitigue el impacto de la medianería vista existente, destinado a almacén en planta alta y almacén o garaje en planta baja.

La nueva tienda se ubica junto al otro grupo de surtidores dejando espacio para la acumulación de vehículos del lavadero y dando frente a la Avda. Primado Reig.

El Estudio de Detalle ha adquirido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) una capacidad operativa como instrumento de planeamiento (artículo 12-H) y permitiendo en su artículo 26 la posibilidad de actuar sobre alineaciones y rasantes, sobre ordenación de volúmenes, y sobre creación de viales y dotaciones públicas.

El presente Estudio de Detalle plantea exclusivamente la reordenación de los volúmenes de edificación; es decir, la edificabilidad permitida y demás condiciones urbanísticas.

Por tanto, la utilización de esta figura urbanística para la finalidad anteriormente expresada es congruente con la legislación vigente, tanto de la LRAU como del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En este caso procede actuar mediante Estudio de Detalle por las siguientes circunstancias:

- a) Gran dificultad técnica y económica para eliminar los actuales depósitos de carburante y poder edificar la tienda y oficinas sobre el lugar donde se encuentran.
- b) Afección exclusiva a las alineaciones del interior de la parcela sin afectar a las alineaciones exteriores ni al funcionamiento de la Estación de Servicio, al mantenerse los surtidores, las marquesinas y el emplazamiento del lavadero.

La nueva propuesta de ordenación se concreta en:

- a) Mantenimiento de un edificio alineado en la c/. Jaime Roig junto al edificio residencial existente y adosado la medianera, con dos plantas, que ocupa una superficie en planta de 42'00 m²., con 6'00 ml. de fachada y 7'00 ml. adosados a la medianera.

- b) Mantenimiento de la ubicación del lavadero junto a la alineación de fachada de la c/ Río Ebro.
- c) Mantenimiento del almacén de una sola planta y 17'16 m²., de superficie en la esquina formada por las medianeras y alineado con la plazoleta de la c/ Río Ebro.
- d) Ubicación del edificio destinado a tienda, almacén y servicios junto al grupo de cuatro surtidores y situado entre la zona de lavadero de una sola planta y 153'90 m². de superficie.

B) ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

La normativa vigente permite en el interior de la Estación de Servicio lo siguiente:

Edificabilidad	0'18 m ² /m ² s.
Ocupación máxima de parcela con edificación	60 %
Altura cornisa 1 planta	4'50 m.
Altura cornisa 2 planta	7'30 m.

Usos: tienda, oficina, almacén, lavadero, servicios mecánicos y suministro de combustible.

La ordenación vigente planteaba de los 1.417'09 m²., de la superficie total de la Estación de Servicio, la cantidad de 1.227'09 m². para surtidores, lavaderos y circulación dejando los restantes 190 m², de suelo para situar las edificaciones en dos zonas (plano nº 7 Modificación Puntual), y con una edificabilidad total de 255'06 m²techo (0'1799 m²/m²s).

La propuesta del presente Estudio de Detalle destina a surtidores, lavaderos y circulación la superficie de 1.162'03 m². y para la edificación la cantidad restante de 255'06 m², distribuidos en tres zonas, conforme se especifica en los planos que acompañan este documento, ocupando un 17'9988%.

Por tanto, se mantienen los usos vigentes, la edificabilidad no supere los 0'18 m²/m²s., la ocupación de la edificación es menor del 60% de la parcela, y los edificios

respetarán las alturas de cornisa establecidas pero ubicados de forma diferente a la aprobada en su día.

Valencia, Diciembre de 2.003



Fdo: Emilio Ordeig Fos.

 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA en virtud de la Ley de Acceso a la Información Pública de fecha 17 MAR 2004
Valencia, 08 JUL 2004
El Secretario,



 AJUNTAMENT DE VALENCIA
DILIGENCIA

Esta consta que el present document ha estat aprovat DEFINITIVAMENT per part de l'Ajuntament de Valencia de data 25 JUN 2004
Valencia, 08 JUL 2004
EL SECRETARI GENERAL, P.D.