

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento
de ... 1.97... Hojas o ... en numeradas y
selladas, constituye ... Memoria ...
y forma parte del ... E.D. ... Parcela 3 ... Meriavalles.
aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en
sesión de 27 de Marzo de 1992 inicialmente
Valencia a 2 de Abril de 1992

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente documento, compuesto
1 a 2 ... mente numeradas y
... Memoria ...
... E.D. Parcela 3 ... Meriavalles.
... Ayuntamiento Pleno en
sesión de 19 de Junio de 1992 definitivamente
Valencia a 6 de Julio de 1992

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE- PARCELA 3 -MERCAVALENCIA

SITUACION: CARRERA EN CORTS S/N

POBLACION: VALENCIA

PROMOTOR: MERCAVALENCIA, S.A.

M E M O R I A.-

a).- JUSTIFICACION.-

El Estudio de Detalle que se expone en este documento desarrolla la parcela nº 3 del Plan Especial de Reforma Interior en el Polígono 16-A del Plan General de Valencia, aprobado con fecha

En el apartado c) de las Ordenanzas del P.E.R.I. artículo 13, se prevé el desarrollo por medio de Estudios de Detalle para todas aquellas actuaciones no determinadas por las alineaciones grafiadas en el plano P-3 del P.E.R.I.

Así mismo en el artículo 14º de las citadas ordenanzas indica que:

- La extensión de cada estudio de detalle abarcará la totalidad de cada una de las parcelas o fases indicados en el plano P-3 del P.E.R.I.

- Los estudios de detalle contendrán:

- Alineaciones, volúmenes, superficies edificables, niveles de ocupación, usos y características constructivas de las edificaciones que se prevean.

- Viales interiores, aparcamientos y zonas libres en el interior de las parcelas, accesos y conexiones con los viales generales.

- Esquema de los servicios interiores y su conexión con los generales del polígono.

Este Estudio no supone la ocupación de la totalidad de la parcela 3 por lo que, tal como prevé el artículo 14 de las ordenanzas del P.E.R.I., se señala el volumen sobrante y las condiciones de edificación con el resto de parcela.

En la documentación siguiente de este Estudio de Detalle se recogen las exigencias descritas en las Ordenanzas del P.E.R.I.

Se cumple también con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento puesto que este estudio se limita al establecimiento de alineaciones interiores de parcela no definidas por el P.E.R.I., sin modificar las alineaciones fundamentales de viales generales y límites de parcelas (art. 65, 1, 2 y 3 del Reglamento de Planeamiento). Se ordenan los volúmenes establecidos en el P.E.R.I. sin aumento de ellos ni del aprovechamiento del suelo (art. 65, 1 y 4 del R. de P.). No se ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes (art. 65,5 del R. de P.).

Como se ha dicho anteriormente este Estudio de Detalle no contempla el establecimiento de alineaciones interiores en la totalidad de la parcela, y no se realiza así dada la dificultad de establecer actualmente el uso de la edificación que resta por situar. La precisión más lógica es que el volumen disponible se utilice en la ampliación del uso que se establece en la porción de la parcela con alineaciones interiores definidas.

Sudividimos pues la parcela 3 en la Parcela 3.1 con alineaciones, volumen y ocupación de parcela definidas y Parcela 3.2 con asignación de volumen y ocupación de parcela.

Con este Estudio de Detalle no se pretende renunciar al volumen total asignado por el Plan Parcial por lo que al asignar en la Parcela 3.1, de acuerdo con la edificación definida por las alineaciones interiores, un volumen edificable inferior al permitido por la ordenación del Plan, se señala también el no utilizado como volumen en reserva para una posible ampliación de la edificación definida precisa, previa lógicamente, presentación de un reformado del Estudio de detalle, siempre dentro de la parcela 3.1.

Presentamos este Estudio de Detalle con estas posibilidades de modificaciones futuras, puesto que los usos o actuaciones de carácter comercial de este Polígono es lógico que sean planteadas periódicamente tanto en la variación del propio uso como en el cambio de las instalaciones o edificaciones, útiles en un periodo determinado y necesariamente ampliables o modificables en el futuro.

b).- DESCRIPCION.-

Se contempla en este estudio la ordenación del 63 % de la parcela 3 lo que equivale a 27.859,- m2.; se indica el volumen utilizado por la edificación sobre esta subparcela 3.1. y se indica el volumen no utilizado del total permitido por la Ordenanza, quedando como reserva para ampliación ó modificación.

La edificación, cuyas alineaciones se grafian, tiene una planta en U, consistente básicamente en tres naves adosadas situándose cada una de ellas en uno de los laterales de la U. En el plano P-3 quedan

reflejados las longitudes y anchos de la edificación. El volumen construido es de 40.375,35 m³. con una ocupación en planta de 5.851,50 m². El resto de la parcela ordenada se destina a aparcamientos, viales interiores y zonas libres.

Los aparcamientos tienen una capacidad para 75 vehículos, correspondiente a 1 Ud. cada 100,- m². construidos.

Los viales interiores ocupan una superficie de 5.477,- m².

Las zonas libres destinadas a ajardinamiento, pasos peatonales, áreas de recepción etc. suponen 5.924,50 m².

El proyecto que desarrolla este Estudio de Detalle se ajustará estrictamente a las ordenanzas de construcción del P.E.R.I.

En el plano nº P-2 se indican los servicios correspondientes de saneamiento, agua y electrificación, su situación en el interior de la parcela y su conexión con las redes generales del polígono.

Valencia, Febrero 1.992

EL ARQUITECTO,



SUPERFICIES Y VOLUMENES PREVISTOS POR EL PLAN PARCIAL EN PARCELA 3

P A R C E L A 3		
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACION: 70% s/PARCELA NETA:	VOLUMEN EDIFICABLE
43.986,99 m2.	30.790,89 m2.	263.921,94 m3

SUPERFICIE Y VOLUMENES ASIGNADOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

S U B - P A R C E L A 3.1			
SUPERF. NETA	SUPERF. OCUPADA POR LA EDIFICACION	VOLUMEN EDIFICA- BLE SEGUN ALINEA- CIONES INTERIORES	VOLUMEN NO UTILIZADO
27.859 m2.	5.851,50 m2.	40.375,35 m3.	126.778,65 m3

SUPERFICIES Y VOLUMENES ASIGNADOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE

S U B - P A R C E L E 3.2		
SUPERFICIE DE PARCELA NETA	SUPERFICIE OCUPABLE POR LA EDIFICACION:	VOLUMEN EDIFICABLE
16.127,99 m2.	11.289,59 m2.	96.767,94 m2.

SUPERFICIES DE SUELO SEGUN USOS PORMENORIZADOS EN SUB-PARCELA 3.1

S U B - P A R C E L A 3.1					
SUPERF. SUB PARCELA	SUELO OCUPADO POR LA EDIFICACION	SUELO OCUPADO POR VIALES RODADOS	SUELO OCUPADO POR APARCAMIENTO	SUELO OCUPADO POR ZONAS LIBRES Y AJARDINAMIENTO	SUELO OCUPADO POR VIALES PEATONALES
27.859 m2.	5.851,5 m2	5.477 m2.	7.996 m2.	5.924,5 m2	2.610 m2.