

ESTUDIO DE DETALLE CON ORDENACION
DE VOLUMENES. P.E.R.I. EN POLIGONO 16-A
UNIDAD ALIMENTARIA "MERCAVALENCIA"
PINEDO (VALENCIA)

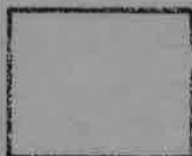
Jose I. Andres Uriondo
—
Ysabel Robredo Estivalis
—

ARQUITECTOS

PROMOTOR:

MERCAVALENCIA S.A.

VALENCIA ENERO 1993



arquitectos

C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

ESTUDIO DE DETALLE CON ORDENACION DE VOLUMENES

PROMOTOR: MERCAVALENCIA S.A.

**EMPLAZAMIENTO: PARCELA 10. POLIGONO MERCAVALENCIA.
VALENCIA.**

MEMORIA

La redacción del presente Estudio de Detalle, se ampara en el art. 65-1-C del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

I.- INFORMACION GENERAL**I.1. Identificación y objeto**

El ámbito del presente Estudio de Detalle, es una manzana con clasificación de Suelo Urbano zonificado como Industrial 2, en el Polígono de la Unidad Alimentaria MERCAVALENCIA. La superficie ocupada por la misma, es de 20.275 m².

El objeto del Estudio de Detalle que se redacta, es ordenar los volúmenes dentro de la parcela, según las determinaciones del Planeamiento vigente, siendo la iniciativa de promoción particular.

I.2. Delimitación.

La parcela se encuentra en el Polígono MERCAVALENCIA, viniendo designada en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado sobre el mismo, como parcela número 10.

Sus líneas se ajustan a las alineaciones especificadas en el plano de viales y alineaciones del PERI vigente, quedando determinadas paralelamente a las de la parcela 9, a partir de un vial de 20m. de anchura, y paralelas a las zonas verdes delimitadas por un vial de 10 m. de ancho.

I.3. Planeamiento de rango superior vigente.

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. Aprobación definitiva: A.Def. 30-12-1989
- Plan Especial de Reforma Interior Polígono Mercavalencia. A. Def. 29-7-1988.



DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de8..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Estudio de Detalle aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 19 Febrero 1993 Valencia a 4 de Mayo de 1993.

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento, compuesto de8..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Estudio de Detalle aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 Mayo 1993 Valencia a de de 199

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO

C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

I.4. Justificación de la conveniencia y oportunidad de su redacción.

Según las determinaciones especificadas en las Ordenanzas del Plan Especial de Reforma Interior, en su art. 13, corresponde la redacción de Estudio de Detalle, para ordenar los volúmenes de la edificación en el interior de la parcela, ajustando la misma a las alineaciones establecidas por los viarios aprobados, en todas aquellas actuaciones no determinadas por las alineaciones grafiadas en el plano P-3 del P.E.R.I.

Asimismo, en el artículo 14 de las citadas ordenanzas se especifica que la extensión de cada Estudio de Detalle abarcará la totalidad de cada una de las parcelas ó fases indicadas 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 prevén.

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

-Esquemas de los servicios interiores y su conexión con las generales del Polígono.

Los Estudios de Detalle podrán a su vez, recoger más de una fase o parcelas, modificando el volumen asignado a cada una de ellas en el Plan de Etapas respetando el volumen total sobre el suelo edificable, 1.976.811'78 m³. (6 m³/m²).

El presente Estudio de Detalle, se redacta sobre la totalidad de la Parcela número 10.

I.5. Especificaciones del Planeamiento de rango superior que desarrolla.

El Plan General de Ordenación de Valencia, (PGOU), establece el Polígono "Mercavalencia", como un ámbito de Planeamiento de Desarrollo, quedando grafiado en el Plano C del mismo, y le asigna una zonificación Industrial 2 según refleja el plano correspondiente B.

Asimismo, en su art. 6.58.bis, apartado 2, establece que la ejecución del polígono, se efectúe acorde a las determinaciones del "Plan Especial de Reforma Interior de Mercavalencia".

arquitectos

C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

Es decir, que el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia recoge y asume en su totalidad las determinaciones establecidas para el Polígono en el Plan Especial de Reforma Interior redactado sobre el mismo, y aprobado definitivamente en Julio de 1.988.

Por tanto, las especificaciones del Planeamiento de rango superior que contempla y desarrolla el Estudio de Detalle, son las establecidas por el mencionado P.E.R.I.:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Zona Industrial IND.2

Alineaciones: Establecidas en el PERI, con anchos de calles.

Ordenanzas: Ocupación máxima de parcela: 70%

Volumen: Asignación de V. máximo en polígono: 1.976.811'78 m³.
6 m³/m² sobre la parcela total.

Separación a lindes: 8m. en viarios, y 5m. en viales interiores

Altura de edificación: libre para naves.

Uso: Industrial, destinado a unidades alimentarias.

I.6. Infraestructura existente y estado actual.

La parcela dispone de acceso rodado, red de abastecimiento de agua potable e industrial, saneamiento con redes separativas para pluviales y residuales, energía eléctrica y red telefónica, quedando grafiadas las redes generales del polígono en plano correspondiente.

Las acometidas a las redes generales existentes, se grafiarán en los proyectos de edificación que se redacten sobre la parcela.

Actualmente en la parcela objeto del Estudio no existe ninguna edificación. La parcela se conforma como un rectángulo en un terreno casi llano, perteneciente a una antigua zona de huerta, con un suelo constituido fundamentalmente por arenas y gravas en menor proporción.

Se encuentra abierto el vial que linda por el oeste con la parcela, de 20 m. de anchura.



C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

II. MEMORIA DE LA ORDENACION PROPUESTA

La parcela 10, ajustada a las alineaciones especificadas en el PERI, según los anchos de viales especificados de 20 m. y 10m, ocupa realmente una superficie de 20.275 m², quedando configurada por un rectángulo de dimensiones 250m. y 81'44 m.

El criterio básico de la propuesta es el de ordenar los volúmenes que puedan ser edificables según el Planeamiento, definiendo para ello su perímetro y sus separaciones a lindes, siempre en función de la utilidad y uso posterior a que se destine la edificación: nave multiservicios en nuestro caso, por lo que la separación a los viales longitudinales, se establece de forma que se favorezca el aparcamiento y acceso de camiones al muelle de carga, y la separación a lindes frontales se destina a aparcamiento de vehículos reducidos.

En dicha superficie, de 7.171 m², se sitúa la reserva de aparcamiento dotacional que establece el PERI: 1 plaza cada 100 m². de edificación., resultando un total de 64 plazas de coches de 2'20x4'50m., y 120 plazas de camiones, según se grafían en plano de ordenación, superando el mínimo dotacional que resultaría de $13.104\text{m}^2/100\text{m}^2 = 131$ plazas

La superficie edificable, se configura como un rectángulo interior a la parcela, con una separación a lindes frontales de 8 m., y a lindes longitudinales de 12.72 m.

La edificación prevista, se destinará inicialmente a nave multiservicios: envasado, manipulación, almacenamiento, conservación, refrigeración, etc... de productos alimenticios, proyectándose su construcción en dos fases, y componiéndose de módulos que permitan la máxima flexibilidad en su anexión para componer naves de distintas superficies.

Las naves disponen de muelle de carga y descarga interior, cimentándose a base de pilotajes y vigas riostras. Los muros de cerramiento son de bloque de hormigón aligerado visto, la carpintería de aluminio lacado, la estructura a base de pilares y cerchas metálicas, y la cubierta de placas onduladas de chapa prelacada.

Dentro de la edificación se incorporarán las oficinas, despachos y servicios vinculadas al uso específico de cada módulo, según viene especificado en plano de sección

arquitectos

C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

La ejecución de los viales correspondientes, será de acuerdo a las determinaciones que para ellos se establece en el PERI., tanto en dimensiones como en tipologías.

II.2 Superficies y volúmenes.

La superficie de la parcela según las alineaciones resultantes del PERI, es de 20.275 m². La superficie que en la ordenación resulta edificable es de 13.104 m², que supone un 65% del total, siendo inferior al 70% máximo fijado por Planeamiento.

El volumen máximo ocupado por la edificación lo establecemos en función de la sección tipo de la misma que figura en plano correspondiente, obteniendo un total de 145.688'40 m³., resultando un coeficiente volumétrico de 7'19 m³/m². sobre el total de la parcela.

Según las Ordenanzas vigentes, el volumen asignado a cada parcela, debe respetar el total sobre el suelo edificable del polígono que se estableció en 1.976.811'78 m³ (con una media de 6 m³/m² sobre la parcela), pudiendo modificarse el volumen de cada una de ellas siempre que no se supere el máximo total, según el art.17 de las mismas.

Actualmente, el grado de consolidación del polígono asegura que no se alcanza la volumetría máxima del mismo. No obstante, aportamos cuadro de volúmenes tanto ejecutados como aprobados en Documentos anteriores, según datos facilitados por la propiedad, a fin de justificar que no se sobrepasa la totalidad de la volumetría asignada al polígono, calculando el restante aprovechable para futuras actuaciones.



arquitectos

C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

PARCELAS CON EDIFICACION EXISTENTE.	DETERMINACIONES DEL PERI. Sup. y vol. parcela	ACTUACIONES EN SUPERFICIE Y VOLUMEN CONSTR.	TOTALES
N. 2 Matadero	S= 64.160'57 m2 V=384.963'42 m3	S= 24.957'58 m2 V=177.944'48 m3	S= 24.957'58m2 V=177.944'48m3
N. 3 Mercaflor	S= 43.986'99 m2 V=263.921'94 m3	S= 5.851'50 m2 V= 40.375'35 m3 (existente) S= 11.289'59 m2 V= 96.767'94 m3 (en reserva)	S= 17.141'09m2 V=137.143'29m3
N. 4 Residencia, taller mecá- nico, lavado.	S= 52.399'98 m2 V=314.399'88 m3	S= 16.926'95 m2 V=102.523'10 m3	S= 16.926'95m2 V=102.523'10m3
N. 6 Pescados, administrac. fáb.hielo	S= 39.197'10 m2 V=235.182'60 m3	S= 7.623'27 m2 V= 53.891'22 m3	S= 7.623'27m2 V= 53.891'22m3
N. 8 Envases y manipulación	S= 6.995'48 m2 V= 41.972'88 m3	S= 1.800'00 m2 V= 21.600'00 m3	S= 1.800'00m2 V= 21.600'00m3
N. 9 Congelados	S= 26.073'98 m2 V=156.443'88 m3	S= 10.300'00 m2 V=116.600'00 m3 (existente) S= 4.385'76 m2 V= 14.077'90 m3 (en reserva)	S= 14.685'76m2 V=130.677'90m3
N. 10 Multiservicio	S= 19.414'28 m2 V=116.485'68 m3	S= 13.104'00 m2 V=145.688'40 m3	S= 13.104'00m2 V=145.688'40m3
TOTALES	S=252.228'38 m2 V=1.513.370'26 m3		S= 96.238'65m2 V=769.468'39m3

C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

II.2. Estudio comparativo de edificabilidad

Del cuadro anterior, se deduce que no se han alcanzado los máximos aprovechamientos tanto en volumetría como en superficies otorgados por el P.E.R.I. incluso teniendo en cuenta las actuaciones previstas en las parcelas sobre las cuales existen edificaciones, y sin considerar el volumen de ocupación que corresponde a las parcelas libres de actuación.

Superficie de ocupación disponible:

$70\% \text{ s/ } 252.228'38 \text{ m}^2 = 176.559'87 \text{ M}^2$
 $176.559'87 \text{ m}^2 - 96.238'65 \text{ m}^2 = 80.321'22 \text{ m}^2$. disponibles.

Volumen disponible:

$1.513.370'26 \text{ m}^3 - 769.468'39 \text{ m}^3 = 743.901'87 \text{ m}^3$. disponibles.

Coefficiente volumétrico utilizado actualmente : $3'05 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Lo que permite, según el art.17 de las Ordenanzas del P.E.R.I., adjudicarle la volumetría proyectada en la Parcela 10.

Superficie de parcela nº10 : 20.275m^2 .

	PERI	E. DETALLE
Ocupación máxima parcela...	70% m^2/m^2	65% m^2/m^2
Edificabilidad (polígono).	1.976.811 m^3	145.688'40 m^3
Separación a lindes	8 m.	12.72 y 8 m.

II.3. Cumplimiento del Planeamiento

El presente Estudio de Detalle no altera las superficies destinadas a viales, ya que se ajusta a las alineaciones definidas en el Planeamiento.

Se mantiene el uso asignado por el Plan: Uso Industrial, respetándose la ocupación máxima asignada a la parcela, y el volumen de la misma dentro del cómputo total de la volumetría del polígono.



arquitectos

C/ Vives Liern, 3. 1ªD.
46007 VALENCIA
Tel. 3 42 37 50

C/ Padre Jofré, 5. 1ª.
46007 VALENCIA
Tel. 3 52 34 54

Cumple también con los artículos 65 y 66 del R.P., puesto que se establecen alineaciones interiores de edificación, no especificadas en el P.E.R.I., sin alterar las alineaciones de parcela definidas en el mismo por el viario general. Se ordenan los volúmenes establecidos en el P.E.R.I. sin aumento de ellos ni del aprovechamiento del suelo, según viene explicitado en el cuadro anterior (art.65, 1 y 4 del R.P.). No ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Valencia, Enero 1.993

Jose Luis Andres Uriondo

Ysabel Robredo Estivalis

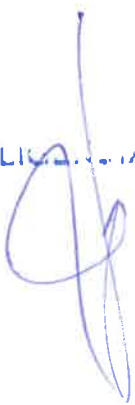
arquitectos

DIL. para hacer constar que el presente documento, compuesto de 8 hojas debidamente selladas, constituye y forma parte del Estudio de Muevas y aprobado judicialmente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 19 de Mayo de 1993. Valencia a 4 de Mayo de 1993

EL SECRETARIO GENERAL
P D



DILIGENCIA



Para hacer constar que el presente documento, compuesto de8..... hojas debidamente numeradas y selladas, constituye Memoria y forma parte del Estudio de Detalle aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de fecha 21 Mayo 1993

Valencia a de de 199

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



AJUNTAMENT DE VALENCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO