



# **ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS**

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE VALENCIA**

## **PROYECTO BÁSICO DE NAVE INDUSTRIAL PARA PLANTA DE CLASIFICACIÓN DE ENVASES LIGEROS EN PICASSENT (VALENCIA)**

### **ANEJO Nº 2: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

**TITULACIÓN: GRADO EN INGENIERÍA DE OBRAS PÚBLICAS**

**AUTOR: DAVID SÁNCHEZ PÉREZ**

**TUTOR: JOSE JUAN TEJADAS ALAMÁN**

**CURSO: 2015/2016**

**FECHA: SEPTIEMBRE 2016**



## INDICE

<b>1</b>	<b>OBJETO</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>NORMATIVA A CUMPLIR</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONDICIONANTES URBANÍSTICOS</b>	<b>4</b>

### INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Ampliación Juan Carlos I. Plano de ámbito de calificación urbanística. Fuente: Terrasit, visor Generalitat Valenciana.....	7
Ilustración 2. Leyenda al plano anterior.....	7
Tabla 1. Resumen Ficha urbanística.....	6



## 1 OBJETO

El objeto de este anejo es el comprobar que se cumplen los requisitos urbanísticos que exige el Plan Especial (con homologación y ordenación pormenorizada), Sector “Ampliación Parque Industrial Rey Juan Carlos I” del 9 de Noviembre de 2001, de Picassent.



## 2 NORMATIVA A CUMPLIR

-Plan Especial (con homologación y ordenación pormenorizada), Sector “Ampliación Parque Industrial Rey Juan Carlos I”) 9 Noviembre de 2001.

-Plan general de ordenación urbana de Picassent de 1 de Febrero de 1999.



### 3 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

SITUACION DE LA PARCELA:

**Parcela T-4.** Plan Especial Ampliación Parque industrial Rey Juan Carlos I Picassent (Valencia).

ZONA DE ORDENACION: AREA TERCIARIA, ZONA "T"

Todos los artículos que a continuación se nombran se recogen en ***el Plan Especial (con homologación y ordenación pormenorizada), Sector "Ampliación Parque Industrial Rey Juan Carlos I" del 9 de Noviembre de 2001.***

ART. 5.26 Usos

... " 2.- Como usos compatibles se establecen: Industrial en todas sus categorías de industria media, industria terciarizada y almacenes"...

ART 2.3 Área Terciaria

*Se define como tal, las manzanas situadas en zonas colindantes con el polígono consolidado y señaladas en planos, que junto con las Áreas destinadas a Servicios de Interés, configurará el centro de actividades terciarias del mismo. Ello sin perjuicio de una cierta permisividad, controlada a través de ordenanzas, en la instalación de industrias compatibles con el uso terciario.*

La Generalitat Valenciana a través de Vaersa ha considerado la presente nave para clasificación de envases ligeros de interés y por ello se puede establecer en un área terciaria.

.ART 5.27 Tipologías

... " 2.- La tipología de edificación para el uso industrial permitido será la de nave aislada o exenta" ...

Art. 5.28 División parcelaria

*Parcela mínima de 1.800 m<sup>2</sup> y ancho de fachada mínima de 20 m.*

La superficie de la parcela es de 7980.95 m<sup>2</sup> y la longitud de fachada de 60 m.

ART. 5.29 Parámetros de emplazamiento

*Ocupación máxima 75% según ley.*

La Ocupación máxima es de un 31.5% según este proyecto.

Justificación:

Área edificio oficinas: 415.81 m<sup>2</sup>



Área total construida: 2515.81 m<sup>2</sup>

Área total parcela: 7980.95 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima:  $2515.81/7980.95 \cdot 100 = 31.5\%$

Retranqueos a viales 10 m.

A laterales y traseros 5 m.

Art. 5.30 Condiciones de Volumen y forma

*Altura de cornisa 14 m.*

*Número máximo de Plantas PB+2*

*Coefficiente máximo de edificabilidad 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

El coeficiente de edificabilidad de la construcción resultante según proyecto es de 0.315 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Área nave: 60x35=2100 m<sup>2</sup>

M2 techo: Área edificio oficinas: 415.81 m<sup>2</sup>t

M2 techo Área total construida: 2515.81 m<sup>2</sup>t

M2 suelos: Área total parcela: 7980.95 m<sup>2</sup>s

Coefficiente de edificabilidad=  $2515.81 \text{ m}^2\text{t} / 7980.95 \text{ m}^2\text{s} = 0.315 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$

*Altura máxima de edificación 17 m.*

La altura máxima según proyecto es de 13.9 m.

Art 5.5 Aparcamiento y accesos

Se dispone de la reserva de aparcamientos en superficie interior de parcela dispuesta en el Título tercero.

Art 5.5

*2. La edificación se retirará, como mínimo 10 metros respecto de la alineación exterior. Respecto de los lindes laterales y traseros se estará a lo dispuesto en el plano de Parcelación, esto es 5 m. (salvo excepción contemplada por el artículo 4.5).*

*Punto 3. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.*

Se garantizará la movilidad de los vehículos de bomberos en el interior de la parcela.

La edificación proyectada se destina a los siguientes Usos:



## ANEJO Nº 2: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Recepción, Almacenaje y clasificación de envases ligeros procedentes de la recogida selectiva.

En consecuencia el Uso y destino de la edificación es totalmente compatible con las especificaciones del Planeamiento.

Se presenta a continuación un cuadro resumen de la ficha urbanística:

PARAMETRO	SEGÚN NORMAS	SEGÚN PROYECTO	OBSERVACIONES
USOS	INDUSTRIAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS DE INDUSTRIA MEDIA, INDUSTRIA TERCIALIZADA Y ALMACENES	TERCIARIA	cumple
DIVISIÓN PARCELARIA	Parcela mínima 1800 m2, longitud de fachada 60 m	superficie parcela 7980,95 m2, longitud de fachada 60 m	cumple
OCUPACIÓN	Ocupación máxima 75 %	Ocupación maxima 31,5 %	
ALTURA DE CORNISA	14 M	11,8 M	cumple
ALTURA MAXIMA	17 M	13,9 M	cumple
COEFCICIENTE DE EDIFICABILIDA	0,8 M2T/M2S	0,31 M2T/M2S	cumple

**Tabla 1. Resumen Ficha urbanística**

El presente proyecto no contiene infracción Grave ni Manifiesta según lo dispuesto en el Art. 46 del Reglamento de Gestión Urbanística.

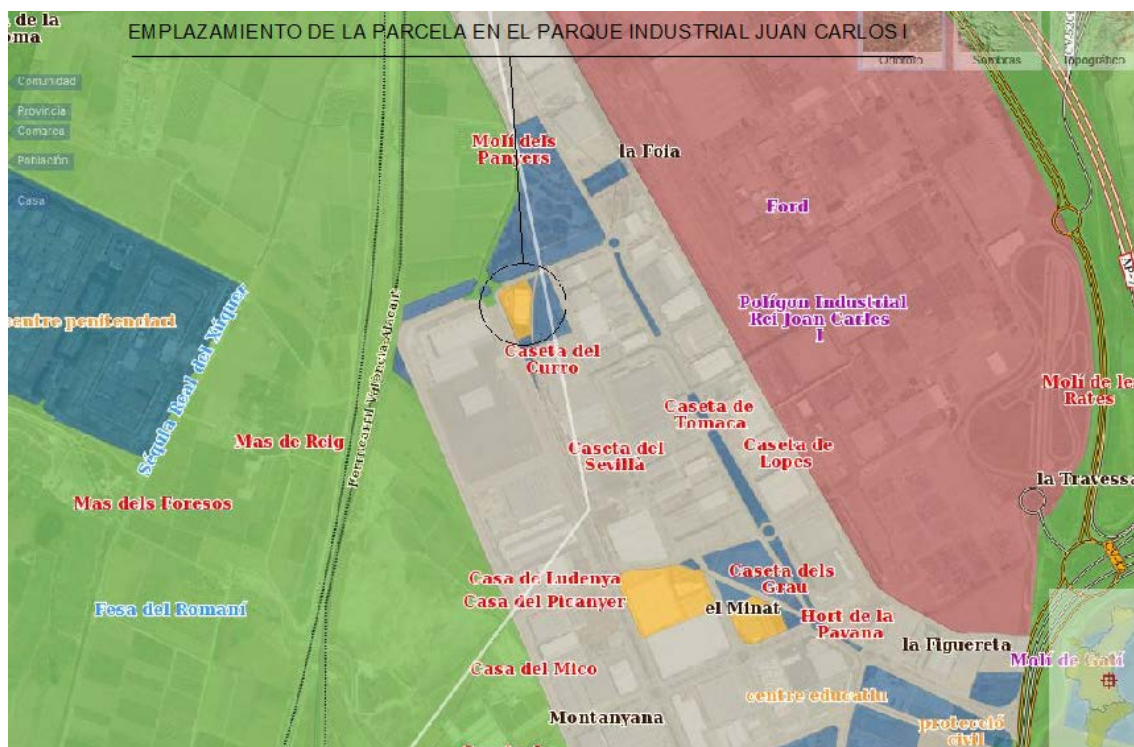


Ilustración 1. Ampliación Juan Carlos I. Plano de ámbito de calificación urbanística. Fuente: Terrasit, visor Generalitat Valenciana

## LEYENDA PLANEAMIENTO

### Clasificación

- Suelo Urbano
- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable
- Sin planeamiento vigente

### Calificación

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Protegido
- Dotacional
- Dominio público
- Común
- Sin planeamiento

Ilustración 2. Leyenda al plano anterior