



PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, EN E
DE VALLADOLID





PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, EN E
DE VALLADOLID



ANEJO Nº 1.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA, CONSULTA URBANÍSTICA Y EXTRACTO DE NORMATIVA

TÍTULO PROYECTO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, EN EL T.M. DE VALLADOLID

EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DEL EURO, 24. 47009

MUNICIPIO Y PROVINCIA: VALLADOLID.

PROMOTOR: UNIDAD ALIMENTARIA, S.A.

INGENIERO AGRÓNOMO AUTOR: VICENTE CASTELLANOS ALONSO.

A1.1 FICHA URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. ▪ Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur" aprobado definitivamente el 27/07/1995, y sus modificaciones posteriores, con especial atención a la modificación puntual del Art. 9.8 de sus ordenanzas, publicada en el B.O.P. de 4/02/1997. ▪ Estudio de Detalle de la Manzana 16 del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur", publicado en el B.O.P. de 4/02/1997. ▪ Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana 16 del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur", publicada en el B.O.P. de 8/05/2001.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	La calificación urbanística es de SUELO URBANO CONSOLIDADO, EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO. El uso a implantar, permitido por el Artículo 9.8 de las Ordenanzas del Plan Parcial según su modificación, es INDUSTRIA, de nivel 2 (<2000m ²)
USO PORMENORIZADO	Ga. Equipamiento General Público.

Nota: el proyecto se implanta en tres zonas situadas en la subparcela nº 8, de la parcela 16.1, manzana 16 (definidas en la Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana 16 del Plan Parcial del Sector 6). Estas tres zonas, denominadas D-1, D-3 y D-5, tienen idénticas condiciones urbanísticas.

La justificación urbanística del proyecto que se detalla a continuación, considera los datos de las tres zonas unificadas.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	NORMATIVA	PROYECTO
Edificabilidad	1 m ² / m ² en la parcela 16.1 7.353 m ² en la subparcela 8 (formada por 6 zonas idénticas) [ver modificación de E.D.] 3.676,50 m² en las 3 zonas de proyecto	1.379,80 m ² de los cuales: -1.224,93m² son uso determinante materializado -154,87m ² son entreplanta en bruto. ¹


Altura máxima	III alturas y 10 metros a cornisa [ver modificación de E.D.]	B +I (7,20m a cornisa y 9,40m máxima)
Área de movimiento	Definida por el total de las zonas D-1, D-3 y D-5	100% de la superficie de las tres zonas
Dotación de plazas de aparcamiento	En toda la parcela 16.1: 1165 plazas [ver modificación de E.D.]	En toda la parcela 16.1 : 1313 plazas [ver modificación de E.D.]

CONDICIONES DEL USO INDUSTRIA	NORMATIVA	PROYECTO
Escaleras	Ancho mínimo: 1m	1m
Servicios sanitarios en el interior	Lo dispuesto en la legislación sobre Seguridad y Salud en el Trabajo	No se disponen al ser el proyecto de nave sin actividad definida. Se justificarán con la implantación de la actividad.

¹ Se materializa el uso determinante en planta baja. Asimismo se construye una entreplanta en bruto, para su futuro acondicionamiento, que no podrá ser utilizable hasta que éste se lleve a cabo. El destino de la edificación completa será el especificado en el Pliego de Condiciones Técnicas del concurso promovido por la Sociedad UNIDAD ALIMENTARIA DE VALLADOLID, definida anteriormente, que se adjunta en este Anejo 1.

El Ingeniero Agrónomo que suscribe, declara bajo su responsabilidad que las circunstancias que concurren y las Normativas Urbanísticas de aplicación en el proyecto, son las arriba indicadas.

Por ello, en cumplimiento del artículo 47 del Reglamento de Disciplina Urbanística firma en Valladolid a Diciembre de 2.010.



Fdo.: VICENTE CASTELLANOS ALONSO
INGENIERO AGRÓNOMO



PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, EN E
DE VALLADOLID



Ayuntamiento de Valladolid SERVICIO DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN URBANA	
ENTRADA Nº:	
FECHA:	
SALIDA Nº:	R3
FECHA:	06/11/09

Ayuntamiento de Va

Área de Planificación,
Infraestructuras y Movilidad
Servicio de Planificación y Evaluación U.
Centro de Evaluación Urbana
Código 2673



RAFAEL SALGADO GIMENO, Vicesecretario General del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, CERTIFICO:

Que el Concejal Delegado General del Área de Planificación, Infraestructuras y Movilidad (Dto. N° 6.517 de 16/06/07), ha resuelto dar traslado al interesado de la siguiente consulta urbanística, emitida por los Servicios Municipales:

CONSULTA URBANÍSTICA	D. MANUEL RIAÑO MORO en rep. de
Ref.: 20\iu-manzana16-8	AGROINDUS, SL.
Entrada nº: 255/09	C/ Helio, 9
MODO DE ENVÍO: A.R.L.	47012 Valladolid
	NIF: B/47077995

ASUNTO: Información urbanística de la Subparcela 8 de la Manzana 16 del Plan Parcial Industrial Cabildo Sur.

Se emite la presente información urbanística por solicitud de D. Manuel Riaño Moro y se corresponde con los datos sobre la subparcela número 8 de la manzana número 16 del Plan Parcial Industrial Cabildo Sur, aprobado definitivamente el 27 de julio de 1995.

La manzana objeto de informe se encuentra dentro del AOE 30 "Industrial Cabildo Sur" clasificada como Suelo Urbano Consolidado por PGOU de Valladolid aprobado definitivamente con salvedades el 18 de agosto de 2003 y publicado en el BOP el 27 de febrero de 2004. Entre la información existente en este Servicio no consta que esté sometido a revisión o modificación.

- El Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur" se aprobó definitivamente el 27/07/1995.
- La Modificación 1ª del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur" se aprobó definitivamente el 10/09/1998.
- La Modificación 2ª del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur" se encuentra publicada en el B.O.P. DE 18/08/2001.
- La modificación puntual del Artículo 9.8 de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur" se encuentra publicada en el B.O.P. de 25/04/2002.
- El Estudio de Detalle de la Manzana 16 del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur" se encuentra publicado en el B.O.P. de 4/02/1997.
- La Modificación del Estudio de Detalle de la Manzana 16 del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur" se aprobó definitivamente el 3/04/2001 y se encuentra publicada en el B.O.P. de 8/05/2001.

Entre la información existente en este Servicio no consta que estén sometidos a revisión o modificación ninguno de los documentos descritos anteriormente.

Se aportan fotocopias de los siguientes planos del Proyecto de Compensación aprobado por la Diputación Provincial de Valladolid el 30 de abril de 1982:

Plano 4. Estructura urbanística del Plan

Plano 5. Parcelario del Plan

Valladolid, a 29 de octubre de 2009

EL TÉCNICO SUPERIOR DE URBANISMO




Mario Rodríguez García

Lo que certifico a petición del interesado y en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 426.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Valladolid a 29 de octubre de 2009

V.B°.
EL CONCEJAL DELEGADO



Manuel Sánchez Fernández

EL VICESECRETARIO GENERAL



Rafael Salgado Gimeno

Modificación del E.D.
 Maurana 16

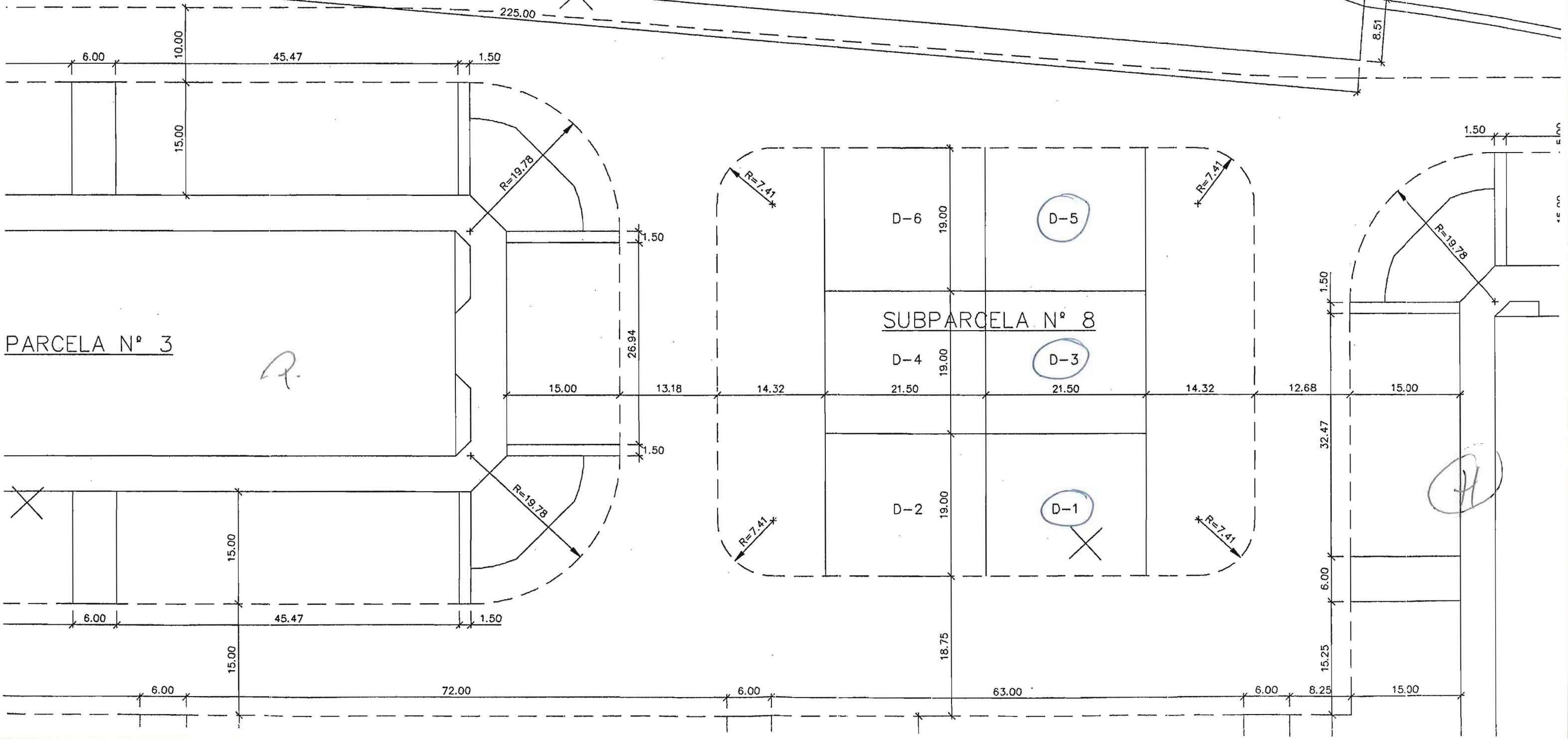
Ordenación y alineaciones

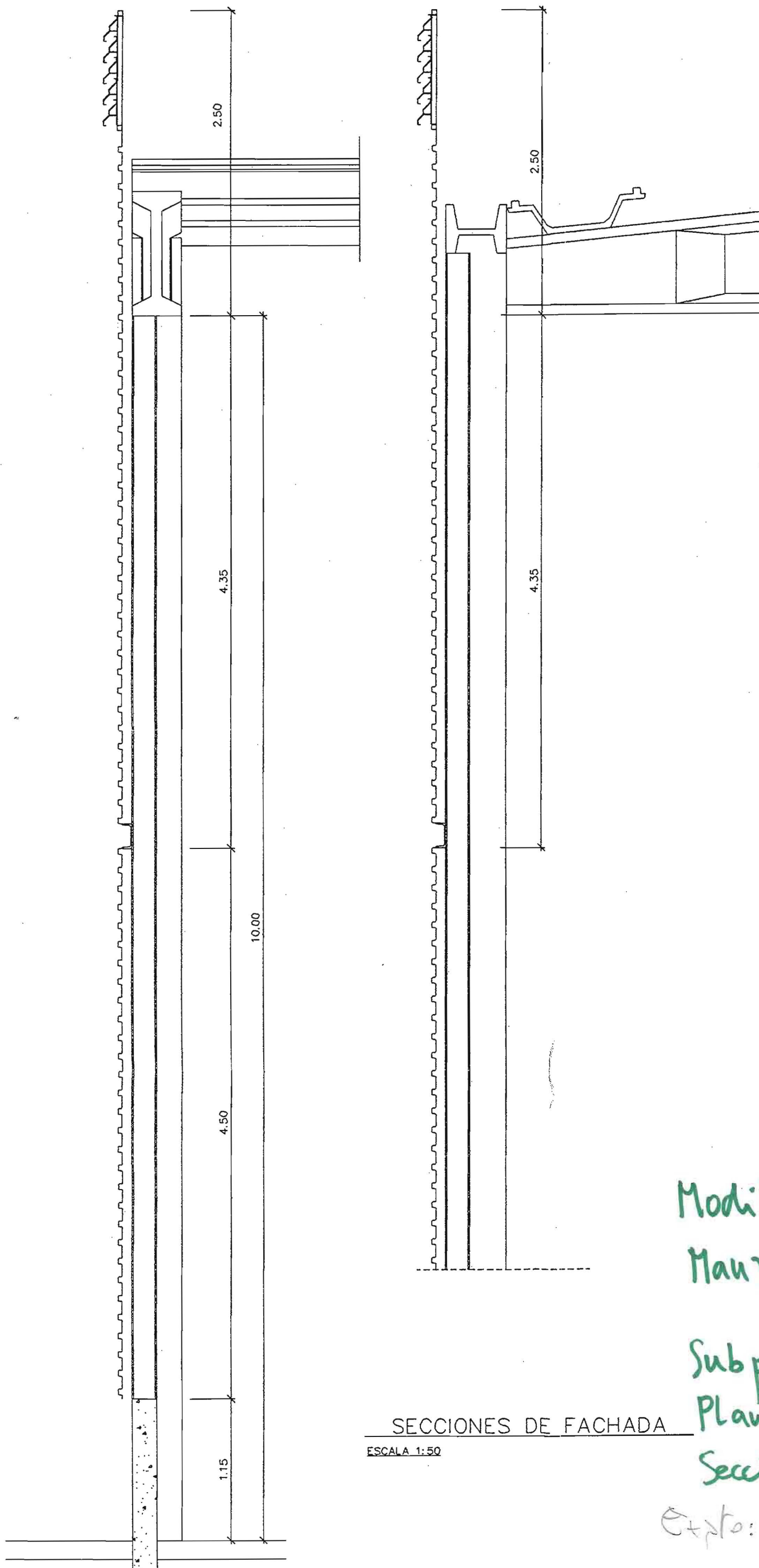
Plano 3/02

SUBPARCELA N° 5

225.00

8.51





SECCIONES DE FACHADA
ESCALA 1:50

Modificación del E.D.
Manzana 16.

Subparcela n.º 8
Planta y Alzado.
Sección.

Expto: 44217-00

Plano 4/02



PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, EN EL SECTOR 6
DE VALLADOLID



A1.3 EXTRACTO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 16 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 (ANTES 15) “INDUSTRIAL CABILDO SUR”, APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 3/04/2001 Y PUBLICADA EL 8/05/2001 EN EL B.O.P. MEMORIA Y ANEJO 1.



AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

APROBADO INICIALMENTE

DECRETO Nº 762 de fecha 19-ENERO-2001

Consta de MEMORIA (Págs. 1 a 5); ANEJO 1 (Págs. 6 a 13); PLANOS (Págs. 14 y 8 PLANOS); DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA (Págs. 23 a 27) Y OCHO PLANOS.

correlativamente numerados (as), en los (as) que se ha estampado el sello de Secretaría con mi rubrica.

Valladolid 5 - FEB. 2001
EL VICESECRETARIO GENERAL



MEMORIA

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

APROBADO DEFINITIVAMENTE

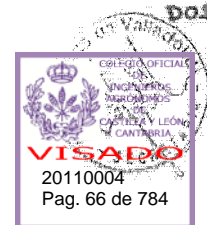
Sesión del PLENO - 3 ABR. 2001

Consta de treinta y cinco págs., de los que dieciséis son planos.

correlativamente numerados (as), en los (as) que se ha estampado el sello de Secretaría con mi rubrica.

Valladolid - 3 ABR. 2001
EL SECRETARIO GENERAL *cccal.*





1.- ENCARGO DEL TRABAJO

Se redacta la presente Modificación del estudio de Detalle por encargo de la Sociedad Unidad Alimentaria de Valladolid, S.A., promotora de la Unidad Alimentaria de la referida ciudad.

2.- ANTECEDENTES

La manzana 16, objeto de la Modificación del Estudio de Detalle se encuentra dentro del Sector 15 del P.G.O.U. "INDUSTRIAL CABILDO SUR", situado en el borde horizontal de la ciudad, colindante con la Carretera Nacional 620 y Ronda de Circunvalación Norte, próximo al Río Pisuerga y bordeado de áreas industriales.

Dicha manzana, se halla integrada por dos parcelas:

- Parcela 16.1, con una superficie de 116.543 m² y cuyo uso es Dotacional sin especificar.
- Parcela 16.2, que ocupa una extensión de 19.067 m² y reservada para Parques y Jardines de uso público.

.- DATOS DEL SECTOR

El Plan Parcial de Ordenación en el Sector nº 15 del P.G.O.U. "Industrial Cabildo Sur" afecta a una superficie total de 411.740 m². Dicho suelo se encontraba clasificado como Suelo Urbanizable no Programado en el P.G.O.U. de Valladolid. Los usos globales fijados en dicho Plan Parcial son los indicados en el P.A.U. correspondiente, desagregándose mediante usos pormenorizados, entre los que se encuentra "Dotacional sin especificar", estableciendo para dicho uso las siguientes condiciones específicas:

.- Edificabilidad:

El índice de edificabilidad aplicable sobre la totalidad de la parcela será de 1,00 m²/m², pudiendo aumentarse la edificabilidad de acuerdo con el artículo 1.16.5 del Título 5 de las Normas del P.G.O.U.

.- Alturas:

Con carácter general se establece la limitación de tres alturas y 10,00 metros.

Estas alturas podrán ampliarse a cuatro plantas y 12,00 metros cuando las condiciones del servicio así lo requiriesen. En este caso será necesario presentar junto a la solución de ordenación propuesta, la plena justificación de la necesidad de la modificación al régimen general.



.- FECHAS DE APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

23 DICIEMBRE 1.991: Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid del Establecimiento de Reserva de terrenos para su adquisición con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

8 JUNIO 1.992: Aprobación definitiva por el Pleno de este Establecimiento de Reserva de terrenos.

29 MARZO 1.993: Acuerdo del Pleno de Formulación de Programa de Actuación urbanística para el desarrollo del Sector nº 15 “Industrial Cabildo Sur”.

15 JULIO 1.993: Aprobación inicial por el Pleno del P.A.U. y Plan Parcial del Sector 15.

10 MARZO 1.994: Aprobación provisional por el Pleno del P.A.U. y Plan Parcial del Sector 15.

10 NOVIEMBRE 1.994: Aprobación inicial por el Pleno del Proyecto de urbanización del Sector 15.

17 MAYO 1.995: Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio por la que se aprueba definitivamente el P.A.U. del Sector nº 15.

17 MAYO 1.995: Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio por la que se aprueba definitivamente la modificación del P.G.O.U.V. en relación con la Descatalogación del edificio sito en Cº del Cabildo nº 25 (Sector 15)

27 JULIO 1.995: : Aprobación definitiva por el Pleno del Plan Parcial del Sector 15.

27 JULIO 1.995: Aprobación definitiva por el Pleno del Proyecto de urbanización del Sector 15.

8 ENERO 1.997: Aprobación definitiva por el Pleno del Estudio de Detalle de la manzana 16 del Plan Parcial del Sector 15 “Industrial Cabildo Sur” (Ver anejo nº 1)

3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Es el objeto de esta Modificación del Estudio de detalle establecer la alineación y ordenar los volúmenes de las futuras edificaciones a ejecutar en tres nuevas subparcelas dentro de la parcela 16.1, y sin modificar las vías interiores ya definidas en el Estudio de Detalle original.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA. PROCEDENCIA DE LA MISMA.

La propuesta de ordenación que planteaba el Estudio de Detalle original estructuraba la parcela 16.1 en seis subparcelas que cubrían las necesidades iniciales de la Unidad Alimentaria, reservándose gran cantidad de espacio para uso de aparcamiento.

Actualmente la Unidad Alimentaria tiene comprometida toda la edificabilidad planteada en el Estudio de Detalle, asimismo ha comprobado que la reserva actual de espacio para aparcamiento es excesiva. Ambas circunstancias, unidas al deseo de seguir impulsando el desarrollo de la Unidad Alimentaria, han motivado la creación de tres nuevas subparcelas (7, 8 y 9) que se irán consolidando según necesidades de la Sociedad.

La subparcela nº 7 se establece en el fondo Sur de la parcela, la subparcela nº 8 en el espacio central ubicado entre la nave de hortelanos y pescados, y la nº 9, en el eje del vial de acceso a la Unidad Alimentaria, en su fondo Este y en el límite con la parcela 16.2 (Parques y Jardines).

El edificio ubicado en esta subparcela no mantiene la separación de 4.00 m. que imponen las condiciones del Plan Parcial, salvo autorización del Ayuntamiento. Se pretende incrementar la barrera antiruido entre las viviendas del Camino del Cabildo y la actividad desarrollada en el Mercado Central durante la madrugada.

En los cuadros que se adjuntan se relacionan los parámetros urbanísticos resultantes de la propuesta realizada.

La solución adoptada es procedente por lo siguiente:

- De acuerdo con la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán como modificación de los mismos.
- El Estudio de Detalle tiene por objeto completar la ordenación, ordenando los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- La ordenación de volúmenes propuesta cumple las especificaciones fijadas en el planeamiento vigente:
 - .- Ocupación de suelo 36,9% (no existe limitación salvo retranqueos)
 - .- Alturas máximas (alturas de 10 m con carácter general y de 12 m cuando las condiciones del servicio así lo requiriesen)
 - .- Edificabilidad máxima (62.449 m² de edificabilidad construida frente a 116.543 m² autorizados)
 - .- 1313 plazas de aparcamiento frente a 1165 exigidas.

Asimismo no se altera el uso definido en el Plan Parcial, ni se ocasionan perjuicios, ni se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5.- INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.

La propuesta que se desarrolla en este documento no tiene ninguna influencia sobre la Ordenación General de Valladolid.

6.- CONCLUSION.

Considerando que el presente Estudio de Detalle define suficientemente la propuesta realizada se presenta ante los órganos competentes, esperando merezca su aprobación.

Valladolid, Septiembre de 2.000

POR PYGSUR

Fdo.: Mariano Miguel Hontoria
Ing. De Caminos Col. Nº: 7988





ANEJO N° 1

Valladolid, 20 de enero de 1997

Asunto: Aprobación definitiva del Estudio de
Detalle de la manzana 16 del Plan Parcial -
del Sector 15 "Industrial Cabildo Sur".

Ayuntamiento de Valladolid

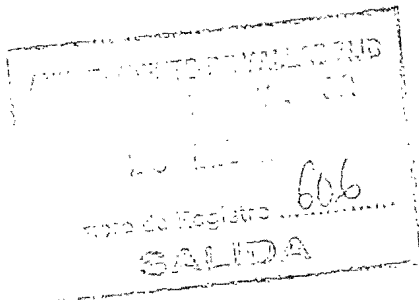
Área de Urbanismo,
Vivienda e Infraestructuras
Departamento Administrativo
Planificación y Gestión



DIRECCIÓN	
ADMINISTRAC.	

D. Mariano Miguel Hontoria, emp. de
Unidad Alimentaria de Vallado-
lid, S.A.

(A la atención de D. Patricio Llorente
c/ Aluminio, parc. 221
47012 Ciudad.-



El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 8 de ene-
ro de 1997, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente número 2.850/96, relativo a Estudio de Detalle
de la manzana 16 del Plan Parcial del Sector 15 "Industrial Cabildo Sur", pro-
movido por D. Mariano Miguel Hontoria en representación de "Unidad Alimen-
taria de Valladolid, S.A."; y atendido que:

1º.- En virtud de las competencias atribuidas por el artículo 4º del
Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en Mate-
ria de Suelo, por Decreto de Alcaldía número 8.912, de 22 de octubre de 1996,
se aprobó inicialmente el referido Estudio de Detalle, de conformidad con la
documentación integrada como Anexo 2 del expediente (visado del 26 de sep-
tiembre de 1996) y con la condición de subsanar determinadas deficiencias
descritas en el informe técnico del día 7 de octubre de 1996.

2º.- El día 3 de diciembre de 1996 el promotor ha presentado en el
Registro General de este Ayuntamiento una documentación complementaria
que ha quedado integrada como folios 32, 33 y 34 del expediente.

Por otra parte, ha tenido entrada una alegación formulada por D.
Rafael Muñoz Rueda en representación de "Lucas Rueda Rugama, S.A.", en la
que con carácter cautelar se opone a dicho Estudio de Detalle, en virtud de los
recursos contencioso-administrativos interpuestos frente a las actuaciones ur-
banísticas desarrolladas en dicho sector.

3º.- Se han emitido informes por parte del Departamento Técnico de
Planeamiento y Gestión Urbanística y por la Asesoría Jurídica, con fecha de

.../...



los días 23 y 27 de diciembre de 1996 respectivamente, de los que se concluye que:

a) Se dan por subsanadas las deficiencias técnicas apreciadas en la resolución de aprobación inicial del Estudio de Detalle referido.

b) Tanto el Programa de Actuación Urbanística, como el Plan Parcial del Sector 15 "Industrial Cabildo Sur", se encuentran aprobados definitivamente y son plenamente ejecutivos en tanto no exista resolución judicial en contrario, por lo que procede la desestimación de la alegación presentada.

En su virtud, SE ACUERDA:

I) Desestimar la alegación presentada por D. Rafael Muñoz Rueda en representación de "Lucas Rueda Rugama, S.A.", de conformidad con lo expuesto en el fundamento 3º b) de este acuerdo.

II) Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la manzana 16 del Plan Parcial del Sector 15 "Industrial Cabildo Sur", según los términos del documento integrado como Anexo 2 del expediente (visado del día 26 de septiembre de 1996) y de la documentación complementaria incorporada como folios 32, 33 y 34 del expediente.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento y efectos, manifestándole que contra la presente resolución podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente de Valladolid del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, dentro del plazo de dos meses, computado a partir del día de recibo de la presente notificación.

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO

Luis Angel Lavín Deza.

CUADRO RESUMEN

SUBPARCELA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	EDIFICABILIDAD PERMITIDA SEGUN PLAN PARCIAL
1	19.312 m ²	Índice de edificabilidad = 1,00 (*) Superficie parcela = 116.543 m ² (*) Índice aplicable sobre la superficie real de la parcela
2	9.359 m ²	
3	4.958 m ²	
4	12.669 m ²	
5	20,22 m ²	
6	28 m ²	
7	6.542 m ²	
8	7.353 m ²	
9	206 m ²	
TOTAL	62.449 m²	116.543 m²

CUADRO N°1

SUB-PARCELA N° 1

CUADRO DE SUPERFICIES

	N° MÓDULO	SUPERFICIE MÓDULO	TOTAL	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
(1) MZ1, MZ2, MZ23, MZ24	4	15,10 X 30 = 453 M ²	1.812 M ²	2.718 M ²
(1) MZ10, MZ12, MZ14, MZ16, MZ18, MZ20, MZ22	7	15 X 30 = 450 M ²	3.150 M ²	5.050 M ²
(1) MZ3, MZ4	2	21,20 X 30 = 636 M ²	1.272 M ²	2.544 M ²
(1) MZ6, MZ8, MZ8'	3	10 X 30 = 300 M ²	900 M ²	900 M ²
(2) MZ5, MZ7, MZ9, MZ11, MZ13, MZ15, MZ17, MZ19, MZ21	9	15 X 30 = 450 M ²	4.050 M ²	8.100 M ²
ZONA DE CARGA- DESCARGA	---	---	5557 M ²	
ZONA DE APARCAMIENTO	---	---	259,75 M ²	
ZONA DE ACERADO	---	---	798,25 M ²	
TOTAL	25		17.799 M ²	19.312 M ²

(1) Edificios ya construidos

(2) Desarrollando los proyectos de ejecución



CUADRO N°2

SUB-PARCELA N° 2

CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE EN PLANTA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
PZ-1 (1)	4.392 M ²	6.131 M ²
PZ-2 (2)	807 M ²	3.228 M ²
ZONA DE CARGA-DESCARGA	3.294 M ²	--
ZONA DE ACERADO	876 M ²	--
TOTAL	9.369 M²	9.359 M²

(1) Edificios ya construidos

(2) Desarrollando los proyectos de ejecución



CUADRO N°3

SUB-PARCELA N° 3, 4, 5 Y 6

CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE EN PLANTA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
SUBPARCELA 3 (1)		
NAVE-MUELLES	4.635 M ²	4.326 M ²
EDIFICIOS DE ESQUINA	632 M ²	632 M ²
ZONA CARGA-DESCARGA	4.718 M ²	
TOTAL	9.985 M²	4.958 M²
SUBPARCELA 4 (1)		
NAVE-MUELLES	12.739 M ²	12.037 M ²
EDIFICIOS DE ESQUINA	632 M ²	632 M ²
ZONA CARGA-DESCARGA	11.904 M ²	
TOTAL	25.275 M²	12.669 M²
SUBPARCELA 5 (1)		
NAVE	2.022 M ²	2.022 M ²
TOTAL	2.022 M²	2.022 M²
SUBPARCELA 6 (1)		
EDIFICIOS	28 M ²	28 M ²
ZONA DE ABASTECIMIENTO	742 M ²	
TOTAL	770 M²	28 M²

(1) Edificios ya construidos

CUADRO N°4

SUB-PARCELA N° 7, 8 Y 9 (NUEVAS)

CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE EN PLANTA	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA
<u>SUBPARCELA 7</u>		
NAVES	3.271 M ²	6.542 M ² (2 plantas)
ZONA CARGA-DESCARGA	1.243 M ²	
TOTAL	4.514 M²	6.542 M²
<u>SUBPARCELA 8</u>		
NAVES	2.451 M ²	7.353 M ² (3 plantas)
ZONA CARGA-DESCARGA	1.584 M ²	
TOTAL	4.035 M²	7.353 M²
<u>SUBPARCELA 9</u>		
EDIFICIO	206 M ²	206 M ² (1 planta)
ACERADO	11 M ²	
TOTAL	217 M²	206 M²





PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, EN E
DE VALLADOLID

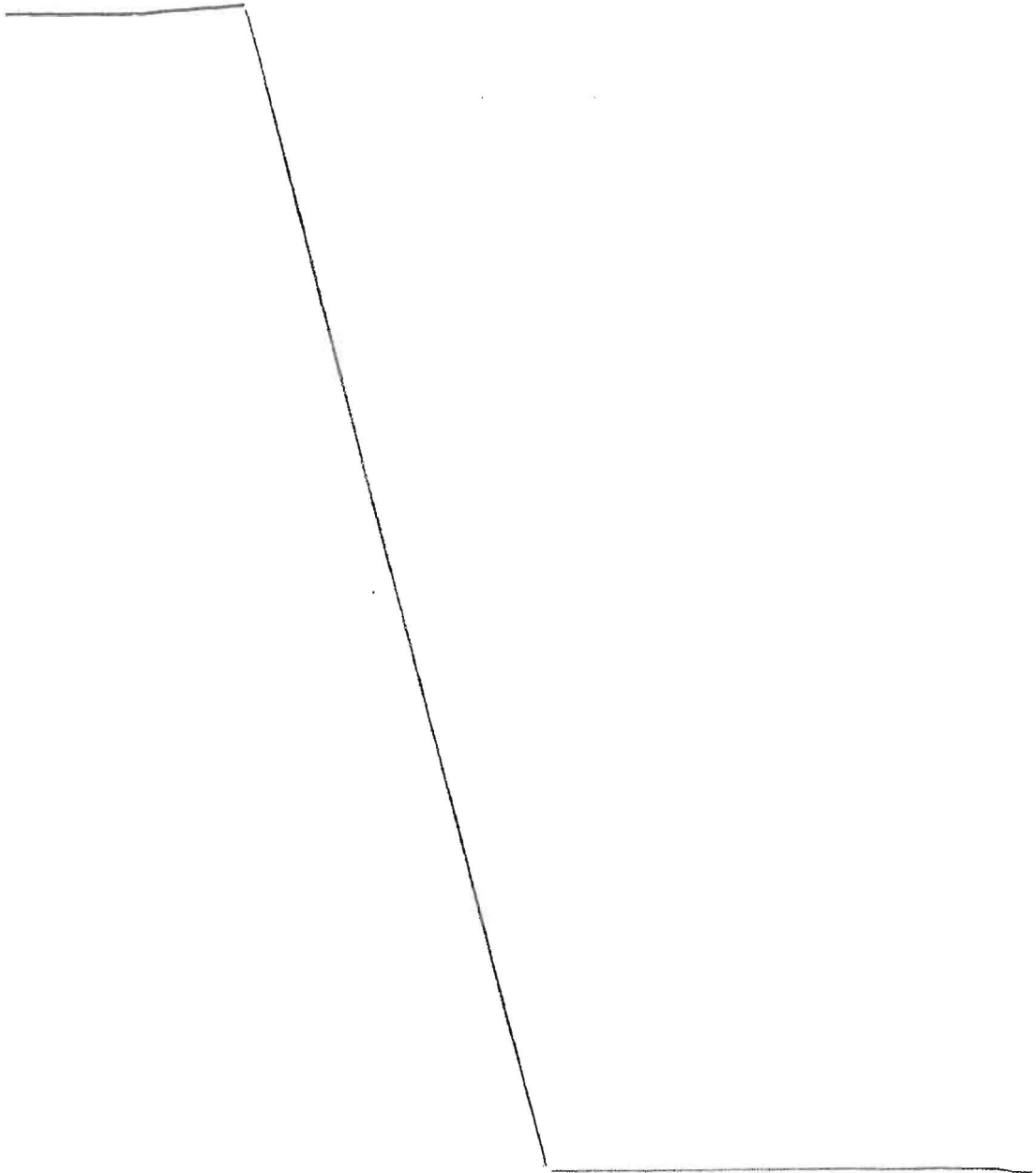


A1.4 EXTRACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ARTÍCULO 9.8 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 6 (ANTES 15) "INDUSTRIAL CABILDO SUR", APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 2/05/2002 Y PUBLICADA EL 25/04/2002 EN EL B.O.P. MEMORIA.



ÍNDICE

- 1.- Justificación de la propuesta
- 2.- Artículo 9.8 de las Ordenanzas del Plan Parcial, redacción actual
- 3.- Artículo 9.8 de las Ordenanzas del Plan Parcial, modificación propuesta
- 4.- Anejos





1.- Justificación de la propuesta

Se plantea la siguiente modificación puesto que desde la Secretaría Ejecutiva y desde la Dirección del Área de Urbanismo se considera necesario una modificación puntual del Plan Parcial del Sector 6 (antes Sector 15) "Industrial Cabildo Sur", para la implantación de las actividades propuestas por el Gerente de la Unidad Alimentaria y por el Director del Servicio de Salud y Consumo del Ayuntamiento (fecha 13 de julio de 2001) en la parcela 16.1 (Unidad Alimentaria de Valladolid), incluido en el anejo 1.

La justificación de la misma se centra en la estructura de la unidad alimentaria como un "centro comercial mayorista" con diferentes necesidades: mercados centrales, actividades complementarias y áreas comerciales, para prestar todo tipo de servicios a los usuarios.

Se citan, como ejemplos, las actividades siguientes:

Mercados Centrales:

- Comercialización y distribución de frutas, hortalizas, pescados, mariscos, carnes y productos cárnicos en general, etc.

Actividades de Distribución Complementarias:

- Centrales de compras
- Supermercados mayoristas
- Almacenamiento, manipulación, envasado y distribución de diferentes productos.
- Invernaderos, viveros de flores
- elaboración y distribución de preparados
- Empresas de "catering"
- Frigoríficos y fábricas de hielo
- etc.

Áreas Comerciales:

- Restaurantes Cafeterías
- Bancos, entidades financieras
- Oficinas de correos
- Prensa, estancos, librerías, papelerías
- Seguros, gestorías, asesorías
- Transportes
- Talleres, lavado, gasolineras
- Centros médicos
- Equipamientos comerciales
- etc.



2.- Artículo 9.8 de las Ordenanzas del Plan Parcial, redacción actual

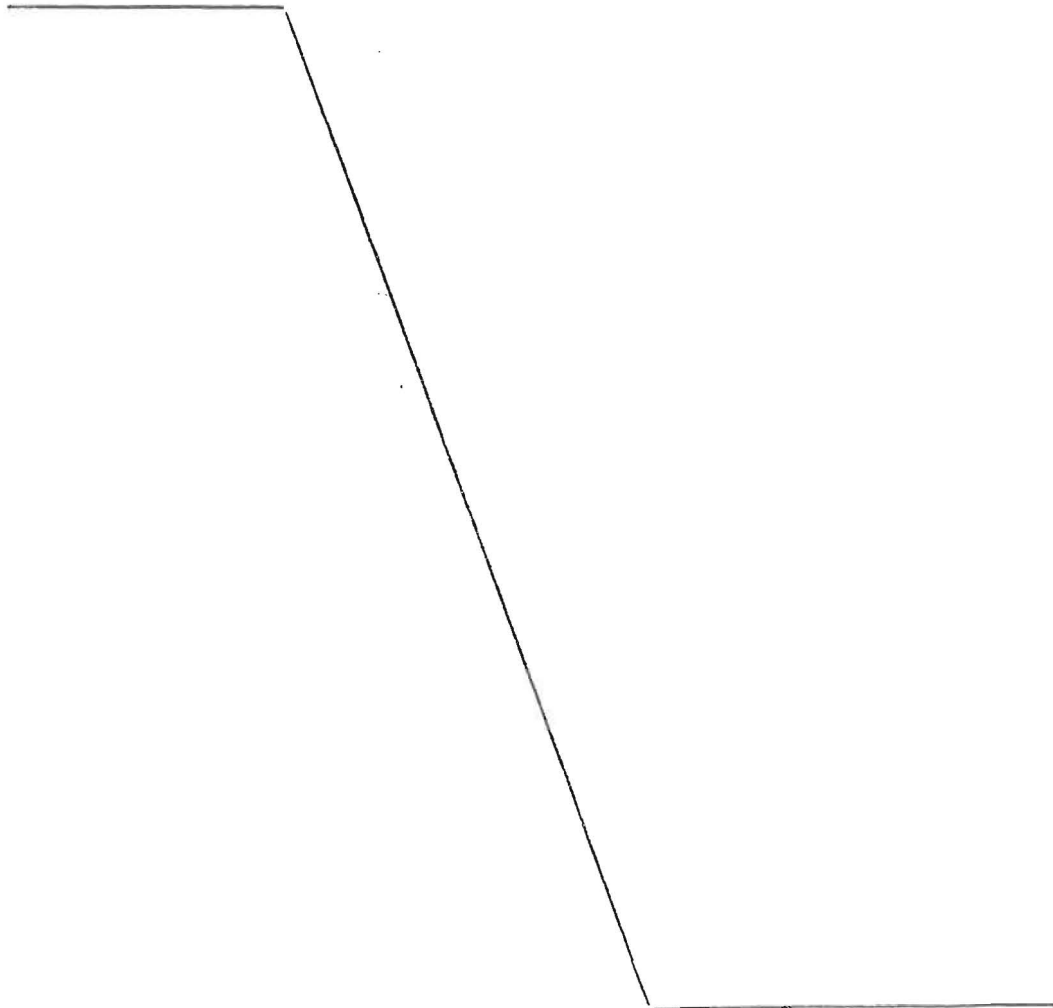
En el Plan Parcial actual, los usos están regulados en el artículo 9.8 de las Ordenanzas (aprobación definitiva el 27 de julio de 1995), con el siguiente texto:

9.8. DOTACIONAL OTROS

Está formado por los usos básicos de Colectivo teniendo previsto para el presente caso el uso de "mercado central" y admitiendo también:

- Vivienda familiar: 3
- Garajes y estacionamiento: 1 y 2
- Deportivo: todos
- Parques y jardines: todos
- Recreo y expansión: todos

Siendo muy restrictivo a la hora de decidir los usos básicos compatibles con el predominio de "mercado central"





3.- Artículo 9.8 de las Ordenanzas del Plan Parcial, modificación propuesta

El nuevo artículo amplía los usos básicos, en consonancia con los definidos en el Título 3, capítulo 2 del PGOU de 1984 y con la actividad real del mercado. Se posibilitan usos comerciales, oficinas, hostelería, etc. quedando la siguiente redacción:

9.8. DOTACIONAL OTROS. Sector 6 (antes Sector 15)

Está formado por los usos básicos de Colectivo teniendo previsto para el presente caso el uso de "mercado central" y admitiendo también:

- Vivienda familiar: 3 —
- Comercial: todos
- Oficina: todos
- Hostelería: todos
- Espectáculo y reunión: todos
- Talleres: todos
- Industria: 1 y 2
- Almacenamiento
- Garajes y estacionamiento: 1 y 2 —
- Colectivo: todos
- Parques y jardines: todos —
- Recreo y expansión: todos —
- Deportivo: todos —
- Usos especiales
- Viario y comunicación: todos

Fdo.: Mario Rodríguez
Técnico Superior de Urbanismo y Arquitecto

Valladolid diciembre de 2001



PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA, EN E
DE VALLADOLID



A1.5 PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN, DE CONCURSO PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE SIN ACTIVIDAD DEFINIDA.

NAVE PESCARMAR MERCAOLID 2010

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS DE LA EDIFICACIÓN

Para la construcción de una nave industrial, de 1.225,50 m² construidos, ocupando el 100 % de las parcelas D-1,D-3 y D-5, sitas en el polígono de Mercaolid, en Valladolid y destinada a albergar las instalaciones de PESCARMAR SLU, dedicada a la distribución de pescado fresco y congelado.

CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION.-

Edificio de planta baja y forma rectangular, con un ancho de 21,50 m y 57,00 m. de frente de fachada a una explanada de 14,32 m de fondo, destinada a aparcamiento y operaciones de carga y descarga, propias de las instalaciones.

La edificación dispondrá de una entreplanta, a base de estructura de hormigón armado y un forjado de piso, capaz de soportar una sobrecarga de uso de 5 KN.m². La entreplanta, destinada a oficinas y cuartos técnicos, con una superficie aprox. de 154,00 m² (14,15 x 10,90 m.), será ejecutada por la arrendadora y su coste abonado por el arrendatario.

El edificio dispondrá de una rampa de acceso, para salvar la altura de 1,20 m. desde la explanada exterior al interior de la nave, con un ancho de aprox. 2,00 m. y una pendiente max. del 8 % y situada según se indica en el plano adjunto.

Asimismo, en el frente de fachada y en el extremo opuesto a la rampa, se situará un portal y escalera, para acceso peatonal.

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.-

Estructura.-

A base de pórticos prefabricados de hormigón armado, de aprox. 21,50 m. de luz y compuesto de pilares y jacentas de doble pendiente o "deltas", con una altura libre bajo las formas de cubierta de 6,00 m medidos desde la cota de piso terminado de la solera, situada a 1,20 m. sobre la rasante de la explanada de fachada.

Solera de hormigón, calculada para una sobrecarga de uso de 10 KNxm² en acabado de color azul, a definir y antideslizante, según lo dispuesto en el CTE y resistente a la abrasión de las aguas salitrosas.

La solera dispondrá, en el lugar indicado en el plano, de una subbase de aprox. 65,00 m² ejecutada con aislante térmico, cámara de aireación, barrera de vapor...etc, preparada para instalar sobre ella una cámara de congelación, de hasta - 20°C de temperatura.

La solera se ejecutara con formación de pendientes, vertiendo a la canaleta situada en el eje central de la nave y dispuesta en toda su longitud.

La canaleta dispondrá de una tapa de rejilla, en acero inox. 18/8 y una acometida a la red general de saneamiento.

En todo el perímetro de la edificación, se ejecutará un muro de hormigón, de tal forma que permita situar el piso terminado de la solera, a la cota de 1,20 m. sobre la rasante de la explanada exterior.

Cubierta.-

Cubierta a dos aguas, a base de panel sandwich, de 50 mm de espesor, tipo Aceralia o similar, dispuestos sobre las formas de hormigón y lacado por ambas caras (color exterior corporativo y el interior a definir por el arrendatario).
Canalones, en chapa lacada, con rebosaderos y bajantes de PVC ,conectadas a la red general de pluviales.

Cerramientos.-

Cerramientos de fachadas, a base de panel prefabricado de hormigón, tipo Precom o similar, de 160 mm de espesor, con aislamiento térmico y dispuestos verticalmente, hasta alcanzar una altura de aprox. 8,25 m. sobre la coronación del muro perimetral.

Acabado exterior del panel a base de árido lavado, en color corporativo, en las fachadas principal y laterales y en hormigón visto, en el cerramiento de la fachada posterior. Todos los cerramientos perimetrales de fachadas, por su cara interior, se recibirán revestidos, con enfoscado de mortero hidrófugo, listo para pintar.

En los cerramientos de fachada y según se indica en el planos, adjuntos, se dispondrán los huecos para alojar las ventanas de las oficinas en entreplanta y las de aseos y vestuarios en planta baja, a base de carpintería de aluminio de extrusión lacado color a definir y acristalado con vidrio Stadip 3+3 y sistema tipo climalit.

En cualquier caso, tanto los cerramientos de cubierta, como los de fachada, habrán de cumplir con las condiciones de aislamiento térmico y acústico, exigidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) y todos los materiales de revestimientos de techos, paredes y suelos habrán de cumplir con lo exigido por el Reglamento CE nº 852/2004, sobre higiene de los alimentos

Fachada.-

En la fachada principal, con frente a la explanada, se dispondrán cinco huecos, de 2,50 x 4,00 m. situados según se indica en el plano adjunto, con sus correspondientes fosos y la estructura fundacional necesaria, para recibir los abrigos y muelles de carga y descarga, a suministrar por el arrendatario.
En la fachada y sobre los muelles, se dispondrá de una marquesina de aproximadamente 20,00 m. de longitud y 1,50 m. de vuelo.

En todo el perímetro de fachada, se dispondrá un frontis de aproximadamente 1,50 m. de altura, ejecutado en chapa de acero grecada y lacada, en color a definir por el arrendatario, para remate del cerramiento y ocultación de los planos de cubierta.

Sobre los paramentos de fachada, cerramientos y frontis, se podrán disponer los rótulos que la arrendataria estime convenientes

INSTALACIONES GENERALES

Abastecimiento de agua.-

Se dispondrá de una acometida de agua sanitaria a pie de edificio, con un caudal min. de 3.000 litros/h

Saneamiento.-

A pie de edificio y en la fachada de la zona de aseos y vestuarios, se dispondrá de un punto de acometida a la red general de alcantarillado, con un diámetro min. de 200 mm

Extinción de Incendios.-

Se dispondrá, a pie de edificio, de una acometida de agua para la red de protección y extinción de incendios, BIEs e hidrantes, con caudal y presión de suministro suficiente para el cumplimiento del DB-SI del CTE, en materia de protección contra incendios.

Energía eléctrica.-

El edificio dispondrá, de una línea de suministro eléctrico, a pie de edificio y en un punto de su fachada lateral izquierda, con sección suficiente para soportar una demanda de potencia de 180 KW

Red de telefonía y datos.-

Disposición a pie de edificio de una conexión a la red de telefonía y cable.

Red de gas.-

Posibilidad de canalización para suministro de gas natural.

URBANIZACIÓN.

-La explanada exterior, para aparcamiento, atraque y maniobras de carga y descarga, situada frente a la fachada principal, se recibirá totalmente acabada y preparada para soportar el tráfico pesado.

En la fachada del edificio, con frente al aparcamiento exterior, se dispondrá una acera de 2,00 mts. de ancho min.

CONDICIONES DE RECEPCION DE LA EDIFICACIÓN

A la comunicación de la entrega de la edificación, el arrendador acompañará el Certificado Final de Obra.

Asimismo, entregará a la arrendataria, los certificados de calidad de los materiales, el Certificado de eficiencia energética, el de estabilidad estructural, los justificativos del cumplimiento de las condiciones acústicas del edificio, así como todos aquellos exigidos por el Código Técnico de la Edificación y para asegurar el cumplimiento de las condiciones pactadas en este Pliego.

Los locales se recibirán vacíos y limpios de materiales y restos de obra.

10.09.10

