

1.1 - MEMORIA INFORMATIVA

1.1 - MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 - Determinaciones y previsiones de planeamiento superior

1.1.2 - Características naturales del territorio

1.1.3 - Infraestructura existente

1.1.4 - Edificaciones existentes

1.1.5 - Estructura de la propiedad del suelo

1.1.6 - Gestión del Plan Especial de reforma interior

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de Julio de 1987

Valencia, 20 FEB 1987
El Secretario General,

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 12 de febrero de 1987
Valencia, 20 FEB 1987
El Secretario General,
P.P.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 29 de Julio de 1986

Valencia, 20 MAYO 1989
El Secretario General,

M E M O R I A

1.1 - MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1 - DETERMINACIONES Y PREVISIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR

El área del territorio donde se sitúa este Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior está ordenado por el Plan General de Valencia y su Comarca, adaptado a la Solución Sur, aprobado por Decreto del 3 de Junio de 1.966, quedando en ese Documento zonificada el área para USO INDUSTRIAL, señalándose el Polígono como INDUSTRIA ESPECIAL destinado al asentamiento de Industrias que sientan atracción por las facilidades de comunicación y caracterizándose por la dignidad y excelencia de sus jardines y edificios (Norma - 23 de N.U.).

Las características constructivas que se especifican en la documentación del Plan General son las siguientes:

- Volumen máximo edificable $\hat{=}$ 6 m³/m² de la superficie de la parcela
- No se instalarán industrias peligrosas, nocivas ni insalubres
- Ocupación por la edificación el 70% de la parcela

Sobre el área delimitada para actuación de este P.E.R.I. se aprobó con fecha 19-11-1973 el Plan

Parcial nº 16 (Sector A) previa aprobación de la delimitación del Polígono de expropiación, para uso como unidad alimentaria, con fecha 28 de Junio de 1.969.

Debido a la variación de las necesidades desde la fecha de aprobación del Plan Parcial al día de hoy, así como la rigidez del Planteamiento propuesto en dicho Plan, con edificaciones claramente delimitadas en su planta y volumen, es necesario la redacción de este P.E.R.I. que planteado con mayor flexibilidad, permita la implantación de las instalaciones, edificaciones, etc. que en cada momento se concreten según la real necesidad de mercado, ó mejor solución técnica, sin que ello suponga necesidad de modificación ó sustitución constante de los Planes de Ordenación.

Precisamente por las razones expuestas en el párrafo anterior con fecha 20-X-1981, se aprobó el Proyecto de Estudio de Detalle que modifica parte del Plan Parcial, en la zona correspondiente a Mataderos.

El Ayuntamiento de Valencia, con fecha 20-3-1983 aprobó el expediente de Delimitación de Suelo Urbano, proyecto que recoge a toda el área del Polígono Industrial y que clasifica el Suelo como Urbano, razón que explica que este documento que se propone como modificación del Plan Parcial nº 16 se redacte como Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

Se incorporan al ámbito del presente P.E.R.I., - una pequeña porción de terrenos existentes entre la delimitación Este del Plan Parcial nº 16 y - la Carretera de Encorts, calificados también como Suelo Urbano, con el fin de regularizar toda la zona ordenada.

Como resumen, exponemos todos los documentos -- urbanísticos que afectan al área del P.E.R.I.

- Plan General de Valencia y su Comarca
- Plan Parcial nº 16
- Estudio de Detalle
- Delimitación de Suelo Urbano

1.1.2 - CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

A) SUELO

El área delimitada por el P.E.R.I. tiene una superficie de 48,48 Has., formando un polígono con una longitud máxima de 750 m. y una anchura media de 600 m. Los lados mayores de este polígono son paralelos al nuevo cauce del río Turia. Limita al Norte con zona de Huerta, al Sur con el -- Azarbe y el nuevo cauce del río Turia; al Este -- con la prolongación de la zona Industrial y Nueva Estación de Depuración de Aguas Residuales de Valencia y al Oeste con la carretera de Encorts.

Las cotas de nivel oscilan entre 94,50 y 93,50 - mts., lo que supone un terreno sin ondulaciones ni accidentes importantes y, en general, muy -- llano.

A excepción de las zonas urbanizadas y edificadas de las que se informan en el apartado 1.1.3 y 1.1.4, el resto del territorio se encuentra - en la actualidad con sus cultivos abandonados.

Según los diagramas de vientos que se adjuntan se puede apreciar que los vientos dominantes son los de componentes Este y Oeste, alternativamente, lo que representa que posibles olores y/o - humos, que no deberían producirse en el polígono dado su carácter alimentario, no se intruducirán en el área urbana de Valencia, sino que saldrán

directamente al mar ó discurrirán a lo largo -- del nuevo cauce sin interferir áreas residuales, hasta su dispersión.

No contemplamos la capacidad potencial de dispersión por contaminantes atmosféricos, dado que el impacto de este tipo de agresión, consideramos - será nulo.

Incluimos a continuación datos de los vientos:

Vientos: Valencia Capital

Observatorio Viveros

Periodo 10 años

VIENTOS VALENCIA CAPITAL. OBS. VIVEROS. Periodo 10 años

MESES	N		NE		E		SE		S		SW		W		NW		Calma	Velocidad media diaria km/h
	%	km/h	%	km/h	%	km/h	%	km/h	%	km/h	%	km/h	%	km/h	%	km/h	%	
ENERO	5'9	6'5	7'6	7'9	1'1	3'7	3'8	4	2'7	5'5	17'2	10'6	16'7	10	8'2	10'7	37'6	7'6
FEB.	6'9	13'5	10'5	9'1	2'2	4'9	8'2	5'7	3'6	5'8	19'6	10'6	14'1	10'6	7'8	10'7	28'4	8'4
MARZO	5'1	9	9'9	10'2	3	6'6	17'2	7'8	3'6	7'5	13'8	11'6	14'5	12'2	5'7	13'6	27'3	8'8
ABRIL	3'54	11	14'8	11'78	3'4	7'6	22'3	9'25	2'5	5'04	10'8	11'56	8'7	9'9	5'8	14'3	29'2	9'9
MAYO	4'8	7'9	16'1	9'6	5'7	8'4	27'3	9'9	1'4	7'3	6	9'7	4'3	9'2	3'9	17'9	30'2	7'6
JUNIO	4'9	9	17'7	10'4	6'8	7'1	30'1	9'5	1'8	4'9	4'7	11'5	3'8	9'5	3'3	7	27'1	7'4
JULIO	3'7	9'2	18'6	9'1	7'2	8'6	36'5	10'1	0'7	5'5	1'5	11'5	1'9	8'1	1'8	5'1	28'1	7'7
AGOSTO	4'2	7'5	14'7	10'2	6'5	6'5	34'3	10'4	1'2	3'8	2'6	9'4	2'7	6'2	2'2	5'8	31'6	7'3
SEPBRE.	3'1	4'5	12'6	7'8	4'6	6'3	26'3	8	1	4'1	8'4	11	6'1	9'2	3'2	6'8	34'6	6'3
OCTUBRE	3'8	11'6	11'1	8'2	2'8	3'8	15'8	6'5	1'6	6'1	11'2	11'9	10'7	8'8	6'5	11'9	33'7	5'9
NOVBRE.	4'6	9'9	6'9	10	0'7	2'2	4'7	7'4	3'2	8'8	21'9	11'9	15'2	9'3	8'2	10'2	34'6	7'5
DICBRE.	4'8	9'4	4'4	11'7	0'6	3'2	4	6'8	3'4	6'9	20'3	11'8	20'1	10'4	13'7	13	30'3	8'4

B) SUBSUELO

El subsuelo es de formación reciente, holocénico, estando constituido por arcillas y limos blandos con altos contenidos de materia orgánica.

El nivel freático es muy superficial encontrándose se entre -1,0 y -1,50 m. de la actual superficie.

Desde el punto de vista resistente la capacidad portante del subsuelo es suficiente para poder apoyar directamente sobre él, las explanaciones de los viales y aparcamientos debiéndose considerar a efectos de cálculo como una explanada tipo E-1, siendo conveniente elevar la cota de rasante de viales del orden de 1,0 - 1,50 m. -- por encima del terreno actual, para evitar que éstos se vean afectados por los niveles de las aguas pluviales (zona inundable).

En cuanto al tipo de cimentación que se aconseja adoptar para las edificaciones es la indirecta a base de pilotes que atraviesen los 8-10 m. primeros de arcillas blandas.

1.1.3 - INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

A) RED VIARIA

Por el límite Sur del Polígono y en paralelo a él, discurre la margen izquierda del nuevo Cauce del río Turfa. En esta margen están situadas los

viales, de doble dirección que se prolongan a -- través de todo el cauce y que vá comunicando los diferentes accesos a Valencia del Saler, Picaña - Torrente, Alicante, Madrid El Acceso a este vial más próximo al Polígono Industrial se realiza por el nudo situado al Oeste del mismo, encuentro del camino de Encorts con el nuevo cauce. A este camino y doscientos metros antes del nudo, accede el tráfico que genera las actuaciones ya realizadas en el Polígono.

Por el límite Norte del Polígono, recorriendo todo el perímetro, y descendiendo por el límite Este hasta su mitad, girando después en dirección - al mar, se ha construido una carretera de 5 m. de anchura en sustitución del tramo del camino de -- Anohuers que atraviesa el polígono en dirección - E.O..

Este camino que en la nueva propuesta que efectúa este P.E.R.I. queda como vial perimetral del Polígono, debe mantener servidumbre de paso a ciertas viviendas aisladas que existen en esa zona.

B) SANEAMIENTO

Los actuales vertidos que producen las actuaciones ya realizadas en el Polígono, se conducen, - según el tipo de vertido, al colector de la C.H.J. situado al sur del P.I., paralelo al cauce y en - dirección a la estación depuradora, ó directamente al Azarbe situado en paralelo al colector mencionado en dirección al mar. A éste vierten aguas

limpias y al colector aguas fecales.

En el plano I.5 de información se sitúan estas - instalaciones, con indicación de las secciones, - así como las conducciones de saneamiento interiores del Polígono efectuadas, con diferenciación de vertidos de aguas sucias y limpias.

C) ABASTECIMIENTOS DE AGUAS

Hay que diferenciar, en las instalaciones actuales del Polígono, dos abastecimientos: Agua Industrial y Agua Potable.

1 - Agua Industrial

La captación del agua industrial se realiza en un pozo próximo a la emisora situada en la esquina N.E. del Polígono. Desde aquel el agua se conduce tal como se indica en el Plano de Información I.5 hasta la Nave de Pescados.

1 - Aguas Potables

- La conducción general de agua potable accede al Polígono por su esquina S.O. donde ya en el interior se ha situado una caseta de contadores.

Desde ésta, el agua se conduce hasta los depósitos generales con una capacidad de 2.000 m³.

- En el Plano de Información I.5 se sitúan las instalaciones indicadas grafiando también las conducciones que saliendo del Depósito conducen el agua a las Naves actualmente en servicio, con indicación también de los hidrantes en servicio y diámetros de la red.

- La nave de Pescados utiliza en la actualidad como acometida de agua potable, una conducción independiente a la señalada anteriormente, pero se preve desaparezca una vez efectuadas los anillos generales de la Red de Aguas Potables del Polígono.

D) ENERGIA ELECTRICA

Por el límite sur del polígono y en paralelo al nuevo cauce atraviesa el área, un tendido aéreo de alta tensión.

Por el ángulo S.O. penetra una línea de media tensión en tendido aéreo, que una vez en el interior del polígono, se reconduce convirtiéndose en subterránea, atravesando la zona y saliendo posteriormente por el centro del límite Norte. De esta línea se toma las alimentaciones de los centros de transformación.

1.1.4 - EDIFICACIONES EXISTENTES

Las edificaciones existentes y en funcionamiento dentro de la Unidad Alimentaria de Mercavalencia, son las siguientes:

<u>EDIFICIOS</u>	<u>SUP. EN PLANTA (m²)</u>	<u>VOLUMEN (m³)</u>
MERCADO DE PESCADOS	4.864,00	37.112,32
ENVASES VACIOS	218,87	1.116,28
MATADERO	5.179,00	42.533,00
ESTABULACION	2.776,70	15.905,40
SUBPRODUCTOS	420,00	2.016,00
FRUTAS Y HORTALIZAS	10.476,00	72.284,40
SITUADO DE PRODUCTORES	4.618,94	27.713,64
CENTRO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL	1.409,40	6.614,62
TALLER	156,25	1.250,00
CASH AND CARRY	1.988,00	11.153,00
FABRICA DE HIELO	1.131,00	9.048,00
COMPLEJO CARNICO Y CENTRO DISTRIBUCION	3.592,00	22.572,00

En éstos momentos, se está construyendo, dentro de la Unidad Alimentaria, unas naves destinadas a -- Industria, Almacenamiento y Distribución de Productos Alimenticios, que son:

<u>EDIFICIOS</u>	<u>SUP. EN PLANTA (m²)</u>	<u>VOLUMEN (m³)</u>
NAVES EN PARCELA 8	2.100,00	23.100,00
NAVES EN PARCELA 9	1.800,00	20.400,00

En la parcela donde se ubica el matadero, se ha -
emplazado, como servicios, la depuradora y la es-
tación de Propano y Gasoleo, todo ello señalado -
en los Planos de Información y en los de Proyecto.

Todas estas edificaciones, se han realizado en el
SECTOR-1, indicado en el Plano P-0 y tienen su re-
flejo en los planos correspondientes de informa-
ción.

Se encuentran igualmente realizadas las obras de
urbanización en este sector.

1.1.5 - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Dentro del perímetro de esta actuación urbanística, existen los siguientes propietarios:

- Mercavalencia, S.A., que adquirió la propiedad libre de toda carga y gravamen, de conformidad con el artículo 8 de la Ley de Expropiación forzosa de 16 de Diciembre de 1.954, habida cuenta que la transmisión se operó para la implantación de una Unidad Alimentaria, a cuyos fines sirve el presente Plan Especial. La superficie de esta -- propiedad asciende a 461.246,58 m².
- Sres. D. José Antonio y D. Vicente Cuesta Alfonso, propietarios de una parcela de terreno de 13.747,00 m².
- Sr. D. Vicente Bonafont Ovehodes, propietario de una parcela de terreno de 593,75 m² (Polígono de Catastro 135 parcela nº 138).
- Sr. D. Vicente Bonafont Puchades, propietario de una parcela de terreno de 946,63 m² (Polígono de Catastro 135 parcelas núms. 139 y 140).
- Sr. D. Jaime Mocholí Gimeno, propietario de una parcela de terreno de 1.587,50 m² (Polígono de Catastro 135 parcela nº 136 a, parte).
- Sra. D^a Maria Bellido Vola, propietaria de una parcela de terreno de 485,0 m² (Polígono de Catastro 135 parcela nº 141)

- Sr.D. Francisco David Salcedo, propietario de una parcela de terreno de 546,0 m² (Polígono de Catastro 154 parcelas núms. 53 y 54).
- Sr. D. Ant^o.Gimenez Moncholí , propietario de una parcela de terreno de 1.786,0 m²(Parcela de Catastro 154 parcela

Existen finalmente, unas parcelas de terreno -- afectadas por el presente P.E.R.I. cuyos propietarios no han podido ser localizados, no existiendo en las oficinas del Consorcio de Urbana y de Rustica, constancia de la titularidad de los mismos. Estas parcelas son, según el número asignado en los planos de Catastro:

Polígono 135: 44 a, 137, 209 y 52 a

Polígono 154: 56 a

El total de la superficie de este resto de parcelas es de 3.882,12 m².

1.1.6 - GESTION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

A la vista de la estructura de la propiedad del -- suelo y de las actuaciones ya realizadas en el inte^{ri}or del Polígono, se diferenciand^os sectores, el -- primero incluye las actuaciones ya realizadas. En -- el segundo de ellos, se crean dos Unidades de Actua^{ci}ón a efectos de la Gestión del P.E.R.I. que se -- refleja en el plano de Gestión P.O..

SECTOR 1

Abarca la totalidad de las zonas que se encuentran actualmente urbanizadas y consolidadas. Todas és -- tas actuaciones se han realizado sobre terrenos de propiedad exclusiva de Mercavalencia, S.A..

Este sector, abarca todas las edificaciones existen^{tes}, indicadas en el punto 1.1.4 de la presente -- Memoria. Teniendo toda la urbanización realizada y efectuadas las cesiones correspondientes.

SECTOR 2

Comprende las Unidades de Actuación I y II

UNIDAD DE ACTUACION I

Comprende las zonas correspondiente a las parcelas y zonas comunitarias situadas al Este del Polígono. Todos éstos terrenos son propiedad exclusiva de -- Mercavalencia, S.A., por lo que la gestión de esta Unidad de Actuación es de propietario único.

UNIDAD DE ACTUACION II

Comprende las zonas correspondientes a las parcelas y zonas comunitarias lindantes con el límite Oeste del Polígono. Siendo la propiedad del suelo de diversos propietarios. Por lo que el sistema de actuación en esta Unidad será el de Compensación.

Una vez constituida la Junta de Compensación, Mercavalencia, S.A. renunciará a parte de la edificabilidad que le corresponda en favor del resto de propietarios, con el fin de que éstos obtengan el mismo aprovechamiento medido total del Polígono definido por el P.E.R.I.

ESTADISTICA GENERAL DE POLIGONO

AREAS	SUPERFICIE	SUPERFICIE PARCELAS	VOLUMEN EDIFICABLE
SECTOR 1 (consolidado)	309.557,15	228.272,41	1.369.634,46
UNIDAD DE ACTUACION I	146.423,08	82.093,69	492.562,14
UNIDAD DE ACTUACION II	28.840,35	19.102,53	114.615,18
TOTAL	484.820,58	329.468,63	1.976.811,78

