

1.2 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2 - MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1 - Adecuación de la ordenación de las directrices de rango superior
- 1.2.2 - Objetivos y criterios de la ordenación
- 1.2.3 - Cumplimiento de los objetivos. Análisis de las diferentes alternativas
- 1.2.4 - Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *Juicio suarste*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *12 de febrero* de 19*87*
Valencia, *20 FEB. 1987*

El Secretario General,
P.D.

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 ADECUACION DE LA ORDENACION A LAS DIRECTRICES DE RANGO SUPERIOR

A) Este proyecto de Plan Especial de Reforma Interior modifica y/o sustituye el Plan Parcial Nº 16 "A" aprobado con fecha 19-11-1.973, y puesto que desarrolla un suelo clasificado como Urbano, de acuerdo con el expediente "Delimitación de Suelos Urbano de Valencia", aprobado con fecha 20-3-1.983, es procedente su presentación como tal P.E.R.I.

B) El ámbito de aplicación que corresponden a este Plan Especial de Reforma Interior, coincide con el del Plan Parcial Nº 16 "A", y con el Polígono delimitado en el expediente de expropiación de terrenos para la ubicación de la Unidad Alimentaria.

Se incorpora al ámbito del presente P.E.R.I. una serie de terrenos existentes entre la delimitación Oeste del Plan Parcial Nº 16 y la carretera de Encorts, calificados también como suelo Urbano, con el fin de regularizar la zona ordenada.

C) Asimismo este P.E.R.I. cumple con todas las determinaciones previstas en el Plan General, señaladas en el apartado 1.1.1 de esta Memoria, en lo que corresponde tanto a la clasificación de Suelo y su Uso Industrial (Unidad Alimentaria) como a las características constructivas, ordenanzas del Plan General, y de aprovechamiento.

El volumen edificable previsto por el Plan General

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *Definitivo*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *20 de Julio* de *1987*
Valencia, *13 SET. 1987*
El Secretario General,

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado *Definitivo*
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de *20 de Julio* de *1987*
Valencia, *20 MAYO 1989*
El Secretario General,

de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$, sobre parcela resultante de la Urbanización se cumple en este P.E.R.I., tal como se justifica en el apartado 1.2.4 de esta Memoria, con --
tándose también en el apartado 1.3 correspondiente a Anexos, donde se incluyen cuadros determinando -
numéricamente los aprovechamientos máximos, vólume
nes, superficies, etc.

1.2.2 - OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objetivo final que se propone en esta ordenación es la redacción de un documento Urbanístico útil y adecuado a las exigencias reales que con el uso de "Unidad Alimentaria" se puedan ir presentando tanto en la actualidad como en un futuro.

El Plan Parcial nº 16 "A" al ser excesivamente rígido en la definición de toda una serie de actuaciones previstas en su día, hace que pequeñas ó grandes modificaciones de éstas exija continuas variaciones del Plan, por medio de Estudios de Detalle que no serían correctos puesto que, a la larga llevaría a una falta de cohesión interna del propio Plan, ya que los estudios de Detalle no pueden prever las incidencias que en la totalidad del Polígono pueden suponer pequeñas y sucesivas modificaciones.

Con este criterio, se ha ordenado el territorio en diez zonas ó parcelas edificables, en las que se incluyen las actuaciones realizadas, fijando también, las alineaciones futuras de las que se tiene un claro conocimiento.

Los equipamientos comunitarios se han distribuido con los siguientes criterios: utilización de las zonas con dificultad de ser edificables, creaciones de áreas de pantalla ó de filtros.

Estos equipamientos, se deberán urbanizar en la misma proporción que la puesta a punto de las zonas edificables.

La red viaria proyectada interconexiona todas estas zonas entre sí y con el exterior. Esta red se ha diseñado de manera que existen dos ejes principales perpendiculares entre ellos, que atraviesan la totalidad del polígono uno de oeste a este y el segundo de norte a sur. El resto de viales se ha tratado de proyectarlos de forma perpendicular o paralela a estos ejes. Igualmente se diseña un vial perimetral con el que se soluciona el paso oeste-este ó viceversa, sin discurrir por el interior del polígono.

Igualmente se proyecta un nudo sobre la carretera de Encorts que soluciona el acceso a esta, tanto del polígono objeto del planeamiento como del futuro polígono a ubicar al oeste de la citada carretera, así como la posible conexión entre ambos polígonos.

Finalmente se emplaza un puente sobre el azarbe para facilitar el enlace de los viales de la margen izquierda del nuevo cauce del Turia, con la carretera de Encorts y con la entrada al polígono que se proyecta.

1.2.3 - CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS. ANALISIS DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS

Atendiendo a los objetivos determinados en el apartado anterior, se ordenan las actuaciones en:

- Actuaciones ya realizadas
- Actuaciones en construcción
- Actuaciones previstas
- Actuaciones no claramente formalizadas

A) ACTUACIONES YA REALIZADAS

Enumeradas ya en los apartados de la Memoria Informativa 1.1.3 y 1.1.4 estas actuaciones son las realizadas para la creación de:

- Mercado de Pescados
- Mataderos
- Pabellón de Frutas y Hortalizas
- Pabellón de Situado de Productores
- Centro Administrativo y Comercial
- Fabrica de hielo
- Taller
- Naves destinadas a ventas (Cash And Carry)
- Centro de distribución de carnes
- Complejo Carnico
- Naves de Estabulación
- Subproductos

P.E.R.I. determina. Siempre que no se ocupe la totalidad de una parcela.

El volumen edificable de estas actuaciones es el que resulta de restar al volumen total del Polígono las correspondientes a las actuaciones realizadas y las previstas.

En base a estos criterios se divide el Polígono en 10 parcelas. En las nº 2, 4, 6, 8 y 9 se integran las actuaciones realizadas y previstas, existiendo aún volumen edificable sobrante en ellas. Estando también realizada la urbanización correspondiente a la parcela nº 3.

Las parcelas 1, 3, 5, 7 y 10 quedan previstas para actuaciones futuras no claramente formalizadas, pudiéndose realizar Estudios de Detalle en cada una de ellas, ó uno sólo para el conjunto de todas ó parte de ellas.

La infraestructura general del Polígono tanto a nivel de comunicaciones como servicios se diseña de forma que posibilite diferentes alternativas ó soluciones dentro de cada zona sin modificación de la estructura general.

Se ha tenido en cuenta, a la hora de diseñar la infraestructura del Polígono, las actuaciones realizadas en el Sector I que como queda dicho en el apar

tado 1.1.6 se encuentra urbanizado en su totalidad.

El equipamiento comunitario se ha localizado de forma que tenga una distribución homogénea y su puesta en servicio pueda ir siendo proporcional a la realización de cada una de las fases programadas.

Las superficies y volúmenes correspondientes a cada una de las parcelas ó zonas edificables son:

Parcela 1ª

- Suelo edificable	12.986,62 m ²
- Volumen edificable	77.919,72 m ³

Parcela 2ª

- Suelo edificable	64.160,57 m ²
- Volumen edificable	384.963,42 m ³

Parcela 3ª

- Suelo edificable	45.561,21 m ²
- Volumen edificable	273.367,26 m ³

Parcela 4ª

- Suelo edificable	52.399,98 m ²
- Volumen edificable	314.399,88 m ³

Parcela 5ª

- Suelo edificable	35.322,73 m ²
- Volumen edificable	211.936,38 m ³

Parcela 6ª

- Suelo edificable	39,197,10 m ²
- Volumen edificable	235.182,60 m ³

Parcela 7ª

- Suelo edificable	27.356,68 m ²
- Volumen edificable	164.140,08 m ³

Parcela 8ª

- Suelo edificable	6.995,48 m ²
- Volumen edificable	41.972,88 m ³

Parcela 9ª

- Suelo edificable	26.073,98 m ²
- Volumen edificable	156.443,88 m ³

Parcela 10ª

- Suelo edificable	19.414,28 m ²
- Volumen edificable	116.485,68 m ³

Lo que supone un total de:

- Suelo edificable	329.468,63 m ²
- Volumen edificable	1.976.811,78 m ³

Han sido realizadas de acuerdo con Ordenanzas aprobadas y vigentes, y el P.E.R.I. las recoge tal como se encuentran en la realidad, graficando su situación real y expresando sus características de volúmenes y superficies edificadas. Estas actuaciones se encuentran dentro de la zona consolidada.

B) ACTUACIONES EN CONSTRUCCION

Coincidiendo con la redacción del presente P.E.R.I. se están ejecutando las obras correspondientes a:

- Naves destinadas a Industria, Almacenamiento y Distribución de productos alimenticios en las parcelas nº 8 y nº 9.

C) ACTUACIONES PREVISTAS

El P.E.R.I. dada la seguridad de estas actuaciones determina en los Planos de Ordenación sus características fijando claramente las alineaciones, volúmenes, superficies edificables.

Se refieren estas actuaciones a:

- Naves destinadas a ventas (ampliación)
- Naves Frigoríficas

D) ACTUACION NO CLARAMENTE FORMALIZADAS

para la realización de éstas, será necesario la redacción de los Estudios de Detalle correspondientes, de acuerdo con las características que este-

1.2.4 - JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

A) De acuerdo con el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento se han señalado detalladamente en el Plano de Proyecto P-1, la asignación por usos por menorizados en las que se ha dividido la totalidad del territorio, motivo del Plan.

Queda, por tanto el suelo con las siguientes asignaciones:

1) SUELO EDIFICABLE (Uso Industrial)

Con una superficie total de 329.811,78 m² y un volumen edificable de 1.976.811,78 m³.

2) SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS

- Zona de servicios públicos 10.684,15 m²

3) ESPACIOS LIBRES

- Jardines (zonas verdes) 58.580,19 m²

- Zonas verdes no computables..... 6.981,95 m²

4) RED VIARIA

- Red Viaria General 79.105,66 m²

TOTAL SUELO ORDENADO 484.820,58 m²

=====

B) El territorio se ha dividido en dos Unidades de - Actuación a efectos de gestión del P.E.R.I. como queda dicho en el punto 1.1.6 de la Memoria Informativa. Las dos Unidades de Actuación pendientes de ejecutar, se realizarán en dos Fases, de acuerdo con el articulado de las ordenanzas de este Proyecto y del Plan de Etapas.

En el Plan de Etapas, se prevé las realizaciones correspondientes a equipamientos que cada una de las -- Fases debe efectuar en su desarrollo.

C) La reserva de suelo para dotaciones se ha previsto en función de los módulos mínimos señalados en el artículo II del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales y que, según este artículo son:

- Sistemas de Espacios Libres:

10% de la Superficie Ordenada

- Servicios de Interés Público

- Zona de Servicios Públicos 2% del Area Ordenada.

D) SERVICIOS Y RED VIARIA

Se parte a la hora de diseñar estas infraestructuras de los criterios utilizados en la urbanización de la parte del Polígono que se encuentra consolidada.

1.- Saneamiento

En los esquemas de saneamiento propuestos en el Pla -

no P-5 se mantienen todas aquellas instalaciones ya efectuadas, así como el criterio de separación de aguas sucias y limpias. Unicamente el colector del desagüe actual del Mercado de Pescados se ha rectificado en su trazado para evitar el cruce en diagonal a través de toda la parcela nº 9, creándose a su vez unos nuevos colectores de desagüe para las futuras actuaciones.

Para las parcelas, 5 7 y 10, se preven dos dobles salidas de colectores, paralelos a los viales perpendiculares al cauce al que deberán acometer las redes de desagües interiores que se determinen en el interior de las parcelas según los futuros Estudios de Detalles y Proyectos de Ejecución. Dada la dificultad de prever caudales de salida, el Plan de Etapas preve la ejecución de los colectores de estas parcelas, conjuntamente con los Proyectos de Ejecución, pudiendo no obstante, utilizar un mismo colector de desagües si las cuatro fases se realizaran conjuntamente.

Tal como se preve en los esquemas, los vertidos de aguas limpias se realizarán directamente en el azarbe, considerando tales vertidos aquellos cuyas aguas procedentes de procesos industriales como refrigeración, baldeo, etc., no sufran ningún tipo de contaminación.

Las aguas sucias vierten al colector de la C.H.J. que conduce a la Estación General de Depuración de Valencia y el nivel de calidad de éstas aguas deberá cumplir con las designadas en las Ordenanzas Municipales debiendo prever, en caso contrario, Estación Depuradora previa en el interior de las parcelas, tratando el vertido hasta alcanzar los niveles permitidos.

Las aguas pluviales en el interior de las parcelas se resolverán con las redes de desagüe interiores y las vertidas en los viales se recogerán con una red de colectores enterrada que vertirán directamente a la azarbe.

2.- Agua Potable ó Industrial

La captación de Agua Industrial se realiza en un pozo situado en el ángulo N.E. de la parcela nº 3. Desde este pozo que existe actualmente, tal como se refleja en el estado actual de los servicios, sale una conducción para uso de las parcelas núms. 2, 4 y 6 - que en los esquemas se preve su prolongación y utilización por las parcelas núms. 1, 8 y 9. Para servicio de las parcelas núms. 5, 7 y 10, se proyecta una nueva conducción por el vial perpendicular al cauce y situado al Este de la Zona Industrial.

En el esquema de la red de distribución de Agua Potable, se ha previsto la construcción de un anillo cerrado que suministrándose del actual depósito pueda distribuir a todas las parcelas.

3.- Electrificación, Energía e Iluminación

Para distribución de energía a las parcelas ó fases 5, 7 y 10 se preve en los esquemas una derivación de la línea principal subterránea que atraviesa el Polígono hasta el cruce de los dos viales principales del Polígono, donde se acometerá a cada una de las parcelas.

En este mismo punto se situará un transformador --- aéreo para suministro de la red de alumbrado correspondiente a los viales y equipamientos generales del Polígono.

Las parcelas 8 y 9 se sirven desde la línea que penetra por el S.O del Polígono.

4.- Red Viaria

La red viaria proyectada se basa en la creación de un viario que comunica entre sí todos los sistemas de Espacios Libres, Aparcamientos Generales y parcelas con las entradas y salidas generales del Polígono que, se proyectan por el actual camino de Año -- huers y una segunda entrada que comunique con el cauce por el S.E y con la Carretera de Encorts. En el - encuentro con esta carretera se programa un nudo de enlace del polígono con ella y con el futuro polígono que se pueda desarrollar al oeste del citado vial.

Se proyectan dos tipos de viales que se distinguen por la anchura. Creandose un eje perpendicular y -- otro horizontal que atraviesa la totalidad del polígono, el primero de norte a sur y el segundo de oeste a este. Estos viales tendrán un ancho total de - 20 mts., con las aceras peatonales de 1,5 m. cada una, isleta central de 1,0 m. y dos viales rodados, uno en cada sentido y de doble carril de 7,0 m. de - ancho cada uno.

El resto de viales proyectados, tienen un ancho de

10,0 m., con dos aceras peatonales de 1,5 m. cada una y un vial rodado de doble dirección y de 7,0 m. de anchura.

Las características técnicas, se encuentran determinadas en el Plano P-4 y ordenanzas de este P.E.R.I.

Las características técnicas y de trazado de las redes de comunicación interior de cada parcela, serán resueltas y definidas por los propios Proyectos o en su caso por los Estudios de Detalle.

Valencia, Octubre de 1.986

EL INGENIERO DE CAMINOS

