

**Documento inicial estratégico del
Plan de Reforma Interior Modificativo del sector
"Camino Hondo del Grao" en Valencia.**

autor:

ERNESTO VERT VALLS

Arquitecto e Ingeniero de Caminos

promotor:

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "CAMINO
HONDO DEL GRAO"

situación:

Valencia

fecha:

Mayo de 2.017

ÍNDICE

1.	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA.....	2
2.	ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.	2
3.	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	4
4.	DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO	5
4.1.	Residuos inertizados	5
4.1.1.	Antecedentes	5
4.1.2.	Tratamiento y gestión	7
5.	EFFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO	8
6.	INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL	9
7.	JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	9

1. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

Se pretende modificar el plan de reforma interior modificado, del sector camino hondo del Grao, aprobado en pleno del Ayuntamiento el 29 de julio de 2011.

Las modificaciones a considerar tienen como objetivo, volver a la filosofía de Plan de reforma interior de mejora anterior aprobado por la Consellería de Territorio y Vivienda sobre Resolución de 17 de junio de 2005 y publicado el 29 de Septiembre de 2005 - BOP 231, en el que los bloques exentos alineados a fachada tienen unas alturas edificatorias menores, aunque manteniendo la edificabilidad del sector y sin afectar a la ordenación estructural del sector, y afectando únicamente a la ordenación pormenorizada.

2. ÁMBITO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS POSIBLES ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE.

El sector afectado por las modificaciones se ubica al este del término municipal de Valencia lindando al Norte con la calle Juan Verdeguer; al Sur con la prolongación de la Avenida de Francia; al Este con la calle Bello; y al Oeste con la calle Ibiza.

A continuación se muestra el sector objeto es este documento, se hace indicar que estas parcelas son el resultado de la modificación vigente y aprobada del Plan de reforma interior Camino Hondo del Grao. Además de las parcelas modificadas por el PRIM, se muestra una imagen de la zona en la actualidad:



IMAGEN DE LA ORDENACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEL 29/7/2011



IMAGEN DE LAS PARCELAS SUPERPUESTA CON LA IMAGEN AÉREA DE LA ZONA EN LA ACTUALIDAD

La modificación propuesta tiene como alcance:

- la ordenación pormenorizada del Plan de reforma interior modificado vuelve a la tipología edificatoria de bloque exento alineado a fachada, prevista en el anterior plan de reforma interior de mejora de Camino Hondo del Grao, con la consiguiente variación en las alineaciones y volumetrías de las parcelas resultantes sin variar los estándares dotacionales ni edificatorios.
- modificación de las redes viarias según las tipologías edificatorias establecidas en el plan de reforma interior de mejora Camino Hondo del Grao.

Las alternativas que la modificación propuesta plantea con respecto a la situación actual son:

Alternativa 0

La alternativa cero sería la no modificación del plan de reforma interior modificado, con lo que no se estaría de acuerdo con la voluntad municipal y las distintas parcelas pasarían a tener una mayor altura que las edificaciones adyacentes, hecho este que no estaría en consonancia con la trama urbana existente y prevista por el Ayuntamiento de Valencia.

Alternativa 1

La modificación consistiría en la variación del plan de reforma interior modificado de forma que las edificaciones a ejecutar estarían más acordes con el entorno y el futuro planeamiento general de la zona.

Conclusión

Se opta por la alternativa 1 dado que de esta forma cumpliríamos con los criterios establecidos desde el Ayuntamiento pero al mismo tiempo respetando los derechos de edificar en las parcelas y todo ello sin modificar la edificabilidad del sector y dando continuidad a la trama urbana existente

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

Dado que la zona de actuación se compone de distintas parcelas algunas de las cuales disponen de edificaciones consolidadas y con el uso previsto se diferenciará el plan en dos zonas:

- Zonas consolidadas con uso el previsto en este plan: Para estas parcelas no se prevé modificación alguna y sólo se verán afectadas en tanto en cuanto les afecte las obras de urbanización del viario público.
- Zonas no consolidadas: Estas zonas son parte importante de esta modificación del PRIM existente y son a las que les afecta de manera más significativa el mismo. Se urbanizarán los viarios públicos tanto definitivos como provisionales y zonas verdes en una primera fase. En otra fase posterior se procederá a la ejecución de las obras de urbanización interior de cada parcela y de las obras de edificación.

4. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO

La zona forma parte de la ampliación de uno de los accesos al puerto de Valencia por la Avenida Francia y Juan Verdeguer, que en la actualidad queda inconcluso de forma organizada en parte porque no se ha desarrollado el sector objeto de este documento.

El paisaje donde se ubica la zona de actuación, se puede describir como: una antigua zona industrial desmantelada, inserta dentro de la ciudad consolidada, con parcelas sin dotaciones y que en la actualidad es causa de problemas para los vecinos por no estar urbanizada.

4.1. Residuos inertizados

4.1.1. Antecedentes

En la zona de actuación existían una serie de residuos que se trataron y clausuraron en la zona, según "Proyecto de Saneamiento del PRIM Camino Hondo del Grao", aprobado por la Conselleria de Infraestructuras Transportes y Territorio en fecha 10 de agosto de 2011.

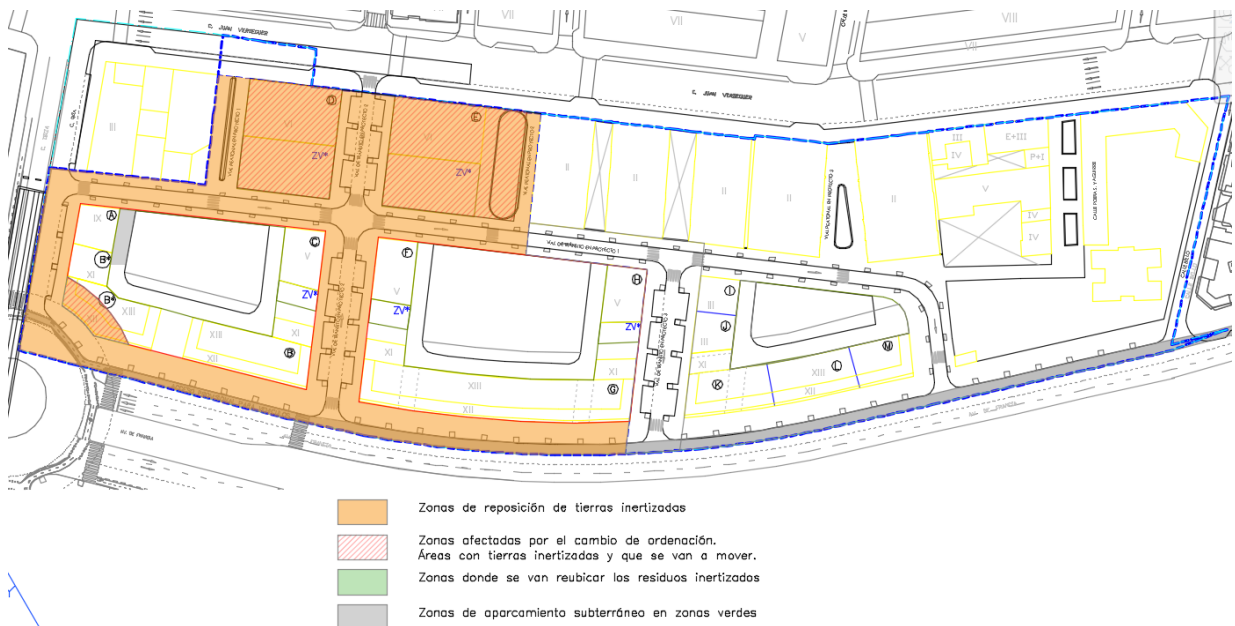
La actuación de sellado se ejecutó conforme a lo prescrito en el proyecto antes mencionado en las zonas verdes y viales indicados según el planeamiento vigente en ese momento. El planeamiento vigente en ese momento era la Modificación nº 1 del Plan de Reforma Interior del Sector "Camino Hondo del Grao".

A continuación se muestra imagen de la zona donde se sellaron los residuos según la modificación nº1 del Plan de Reforma Interior del Sector "Camino Hondo del Grao". Esa modificación fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 29 de julio de 2011. A continuación se muestra una imagen de la zona donde se depositaron los residuos según el ordenamiento indicado:



En la actualidad se propone variar el ordenamiento de la zona, para volver a ordenar la misma de una forma más semejante a la ordenación típica del área en que se ubica, de forma que se vuelve al planeamiento anterior, para lo cual se propone una nueva ordenación denominada *Modificación puntual nº 2 del P.R.I. SECTOR CAMINO HONDO DEL GRAO*.

Como consecuencia de la nueva ordenación algunas zonas de acopio de residuos inertes, cambian de uso por lo que se han de trasladar dichos residuos, para que queden libres de residuos. A continuación se muestra una imagen de las zonas con residuos afectados por la nueva ordenación y que han de quedar exentas de residuos:



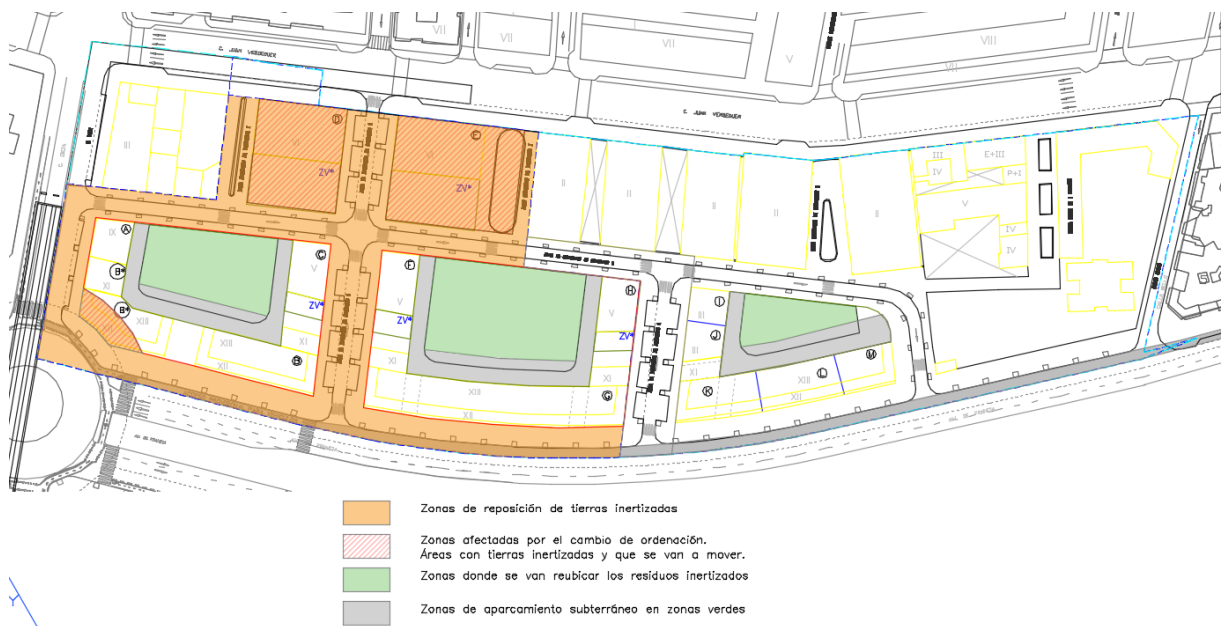
I IMAGEN DE LAS ZONAS CON RESIDUOS AFECTADAS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

4.1.2. Tratamiento y gestión

Dado que los residuos ya se han tratado se procederá a trasladarlos de las antiguas zonas verdes (se incluye zona afectada de rotonda) con residuos a las nuevas zonas verdes y se sellarán. El procedimiento seguirá la filosofía del Proyecto aprobado por consellería de Sellado de Zonas Verdes y de Excavación Selectiva e Inertización (Fases I y II) del PRIM Camino Hondo del Grao (Valencia).

Se solicitará aprobación del traslado a la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural de la Generalitat Valenciana.

A continuación se muestra una imagen de las zonas afectadas según la ordenación pormenorizada, de la modificación puntual nº 2 y se muestran las zonas donde se van a trasladar los residuos:



Tal y como se puede comprobar en la imagen anterior los residuos se colocarán en las nuevas zonas verdes, salvo que en dicha zona este previsto el uso como aparcamiento, en cuyo caso dicha zona quedará exenta.

5. EFECTOS PREVISIBLES DEL PLAN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO

Cualquier actuación produce sobre el territorio unos efectos que pueden ser negativos o positivos y este documento inicial estratégico plantea más acciones positivas que negativas.

A continuación se indican los efectos que la variación del plan de reforma interior modificado supondrían sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio:

Ambientales

La modificación de la ordenación, no supone una reducción o aumento de efectos perniciosos sobre el medio ambiente con respecto al plan de reforma interior vigente, puesto que no se varía la edificabilidad de la zona, con lo que los impactos ambientales se mantendrán igualmente.

Urbanístico-territoriales

Se va a variar la altura y forma de las edificaciones de manera que ahora la zona se encuentra más integrada con las edificaciones residenciales adyacentes, integrando la zona con la trama urbana ya consolidada y la futura prevista en los alrededores.

Se va a planear la ordenación de una zona que incluye parte de la ampliación de uno de los accesos al puerto de Valencia por la Avenida Francia y Juan Verdeguer, con la consiguiente mejora de la accesibilidad.

Se mejoran las condiciones de habitabilidad de una zona en la que en la actualidad las parcelas sin urbanizar son fuente de problemas para los vecinos.

Tras la ordenación y posterior urbanización de esta zona siguiendo los estándares de integración con la trama urbana actual se conseguirá una ciudad más cohesionada y con unos mejores accesos a la zona del puerto de Valencia.

Conclusión

La modificación que se propone no supone ningún cambio sobre los factores que afectarían al medio ambiente o al cambio climático, puesto que se desarrolla sobre un suelo urbano, cuyo destino es ser edificado de acuerdo con las determinaciones de un plan aprobado. No existe ningún tipo de afección que la variación del plan que pueda hacer inviable la variación del Plan. Por tanto el Plan es no sólo viable sino necesario, desde el punto de vista territorial.

6. INCARDINACIÓN DEL PLAN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

La actuación sobre el sector no incrementa la superficie del sector ni aumenta la edificabilidad del mismo. La actuación no interfiere con otros instrumentos de la estrategia territorial de la Comunidad Autónoma Valenciana.

7. JUSTIFICACIÓN PARA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Se plantea la redistribución de la volumetría de la zona de forma que las edificaciones propuestas se integren mejor con los edificios adyacentes sin aumentar la edificabilidad, sólo realizando variaciones en la ordenación pormenorizada de algunas manzanas.

La propuesta de variación no afecta a otros planes o programas vigentes, no es susceptible de generar problemas ambientales distintos de los ya previstos y no modifica elementos de los patrimonios naturales o culturales o sometidos a otro tipo de protección sectorial. Por tanto, de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, se considera que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y que, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica podría resolverse por el procedimiento simplificado.

Se considera suficientemente justificado la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Valencia, mayo de 2017



Fdo.: Ernesto Vert Valls

Arquitecto e Ingeniero de Caminos, C.C. y P.P.