



AJUNTAMENT DE VALENCIA

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO

EXPEDIENTE Nº: 322/2008

ASUNTO: ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

Vistos, los escritos de observaciones y/o sugerencias presentados durante el trámite de participación y consulta pública del Estudio de Paisaje relativo a la Modificación del Plan General en el ámbito Grao-Cocoteros y Plan Parcial sector "Grao", cabe efectuar el análisis y valoración siguiente:

1) En referencia a los escritos **R.G.E. 111/2008/27646 de 26/11/08. Interesado: Torrescamara y CIA de obras S.A. y R.G.E. 105/2008/9136 de 28/11/08. Interesado: Antonio Martínez Coll**, relativos al ámbito 1 Avenida del Puerto del Master Plan del ámbito Grao-Cocoteros, se indica que se ha realizado un trabajo de "cirugía urbana" que permita reordenar y mejorar las condiciones del ámbito al que nos referimos partiendo de que se ha considerado necesario el mantenimiento del edificio conocido como "casa Calabuig" así como de los edificios existentes en la Calle Canónigo Rocafull, por la aportación que supone en la recuperación de las características ambientales y arquitectónicas del tramo final de la Avenida del Puerto. Todo ello conlleva la necesidad de resolver el problema de las medianeras que quedan vistas, lo cual se resuelve en la ordenación con la edificación de los solares colindantes hasta alcanzar la misma altura, consolidando de esta manera la manzana. No obstante, atendiendo a las sugerencias cabría revisar la propuesta incluida en el Master Plan, quedando la ordenación del ámbito de la manera que se describe a continuación:

- Se sigue manteniendo la antigua alineación en la calle Canónigo Rocafull para evitar edificios fuera de ordenación por alineación a vial y se establece el uso dotacional en la manzana recayente a la calle Navarvera.
- En cuanto a las dimensiones de los viales, y dado que la calle Canónigo Rocafull pertenece a la trama de calles perpendiculares a la Avenida del Puerto en su tramo final, se amplía su anchura a 8,20 m, igualándola con la anchura de la calle Juan José Sister.
- La edificación propuesta colindante al edificio conocido como "casa Calabuig", necesaria para cubrir las medianeras

existentes de dicho edificio se fija en 6 plantas, con enrase de cornisa.

- En relación a la calle Navardera, se potencia la permeabilidad en la dirección este-oeste con la reubicación de la nueva plaza, que contará con una anchura de 10 metros.

Se adjunta propuesta gráfica que refleja lo descrito anteriormente.

2) En referencia al escrito **R.G.E. 110/2008/199898 de 3/12/2008. Interesado: Andrés Castrillo López**, relativo al modelo de trama urbana propuesto respecto al cual se manifiesta en contra, cabe señalar que el nuevo barrio es un modelo de transformación más moderno que la morfología existente y más acorde con las nuevas necesidades, que va a permitir mejorar la conexión entre las zonas consolidadas del Grao y el nuevo “delta verde”, apoyándose en una permeabilidad que incluye recorridos peatonales entre ambas zonas. El desarrollo en altura, frente a otras soluciones como la que se propone en las observaciones, concentra la edificación y consume menos espacio en planta con lo que se consigue contar con amplios espacios libres. Al tratarse de edificación abierta, los edificios se han dispuesto garantizando la permeabilidad entre las distintas zonas verdes, estableciendo pasos peatonales entre las parcelas que eviten la creación de una barrera para el peatón. La apertura de este espacio al uso público posibilita la incorporación de Moreras y Nazaret al resto de la trama urbana. Los paseos peatonales a lo largo del cauce del río se bifurcan hasta alcanzar el Grao, el puerto y Nazaret, lo que permite acercar las distintas dotaciones existentes en cada zona.

Con la nueva propuesta de ordenación no nos alejamos del modelo de ciudad compacta: es un modelo de densidad suficientemente alta donde la mezcla de usos es una de sus características principales, de tal manera que se genere un barrio donde se pueda “vivir, disfrutar y trabajar” siendo ésta una de las premisas de la actuación.

En cuanto a los usos terciarios, de acuerdo con la citada idea de “mezcla de usos” están presentes en mayor o menor medida en todos los edificios en altura que forman parte de la actuación. Asimismo las dotaciones se sitúan estratégicamente dispuestas de tal manera que se eviten precisamente esas áreas inseguras que se citan en la observación.

Por último, indicar que los ejemplos de intervenciones que a su juicio han fracasado y que se aportan como justificación, no se pueden considerar similares a la propuesta para el Grao, por varios motivos, entre ellos porque parten de unas condiciones de ubicación, de entorno y de conexiones completamente distintas a las que se dan en nuestro ámbito.

En conclusión, no ha lugar a modificar los criterios de ordenación adoptados.

3) En referencia al escrito presentado **R.G.E. 111/2008/28554 de 5/12/2008. Interesado: Gonzalo Brocal Pertegaz**, con independencia de que sus observaciones respecto de las actuaciones complementarias sobre el barrio de Nazaret son recibidas con el mayor agrado, cabe señalar que la propuesta relativa a la ubicación de edificios de 5 plantas no pretende, en absoluto, tapar los edificios existentes en Nazaret sino únicamente las medianeras que se han generado con la construcción de los edificios existentes con tipología de ensanche. Una vez subsanado el problema de las medianeras, la ordenación se basó en recuperar el carácter de la Calle Mayor de Nazaret, manteniendo en lo posible en toda ella la tipología de edificación unifamiliar adosada que la desarrolla en la actualidad. En cuanto a la torre prevista recoge la tipología de edificación en altura con poca ocupación en planta que se considera que no va a interrumpir la visión del Barrio de Nazaret sino que más bien al contrario ya que funcionará como un hito representativo del área que focalizará las visuales hacia el propio barrio. Por otro lado, este edificio en altura aportará al área “ese carácter innovador” que relacionará, tanto estética como tipológicamente, el barrio con la nueva propuesta a desarrollar en el sector del Grao.

No obstante, atendiendo a sus sugerencias, cabe analizar y profundizar en el análisis de la propuesta que recoge el Masterplan tanto respecto de los edificios de cinco plantas intentando minimizar al máximo este tipo de intervenciones como reducir la altura del edificio tipo torre, sin que ello implique cambiar su tipología edificativa.

4) En referencia a las consideraciones formuladas mediante escrito **R.G.E. 105/2008/9415 de 10/12/2008. Interesado: Julio Antonio Moltó Berenguer, Vicepresidente de la AAVV de Nazaret**, relativas al Barrio de Nazaret, y por lo que se refiere a aquellas de carácter general se considera exceden del ámbito competencial de lo que es el planeamiento que se tramita teniendo su cabida en el marco más amplio de la Revisión del PGOU. Cuestiones tales como el vial que enlaza con el puerto y la Marina Real por la calle Puente de Astilleros, los impactos negativos que produce la actividad portuaria en Nazaret, los riesgos de inundabilidad, la modificación del Cauce, la ZAL o las bases de la Copa América en la Dársena interior del puerto, son aspectos que como el propio interesado así lo reconoce son reproducción de las observaciones sugeridas en el escrito presentado en el expediente de Revisión del PGOU.

En relación con el circuito de fórmula 1 señalar en primer lugar que su trazado es fruto de decisiones tomadas con anterioridad que exceden del alcance del planeamiento del Sector del Grao propiamente dicho, que se limita a recoger la situación de hecho integrándolo en la ordenación ya que su trazado resulta coincidente con la red viaria de tráfico rodado o mixta peatonal y/o de servicio a las futuras

edificaciones por lo resultará coherente con las previsiones de planeamiento.

Es decir el posible impacto del circuito se reduce a los días de carrera: es una situación puntual que se va a producir durante muy pocos días y en principio durante unos años, lo que significa que durante el resto del año quedará perfectamente integrado en el delta verde, no afectando por tanto a la conexión con del Jardín del Turia, con el mar y la Dársena Interior del puerto ni supondrá obstáculo alguno en cuanto a la incorporación de Nazaret al entramado urbano de la ciudad a través del Delta Verde y del Sector del Grao ni en cuanto a la utilización por los vecinos del Barrio de las dotaciones públicas y equipamientos que se generen.

En cualquier caso, está previsto que el documento de planeamiento que se proponga, una vez superada esta primera fase de consulta y participación pública incorpore el correspondiente estudio acústico como documentación complementaria.

En relación con las observaciones y sugerencias que efectúa respecto de las alternativas de trazado de la línea T2 de metro-tranvía que aparece en el Master Plan se indica que forman parte de una fase previa de estudio que se está realizando desde la Generalitat a través de la Dirección General de Transportes, contemplándose dos alternativas, una a través del puente de Astilleros y otra a través del puente que está actualmente en construcción. Alternativas de trazado que, tras los estudios técnicos correspondientes, podrán tener su adecuado reflejo bien en este documento o bien mas adecuadamente en el de la Revisión del PGOU ya que se trata de una red primaria de carácter general que afecta a la totalidad de la ciudad. En cualquier caso sea cual sea la alternativa elegida no se verá afectado por el trazado del circuito con lo que la continuidad de transporte público que enlace el frente litoral en el eje norte-sur quedará garantizada a través del Sector del Grao.

Por lo que hace referencia a los aspectos concretos relativos a la caracterización y ordenación del Barrio de Cocoteros, dada la coincidencia de las observaciones formuladas en la alegación anterior, se está a lo allí dicho.

Por otra parte, señalar que el Barrio de Cocoteros mantiene su clasificación como suelo urbano y su gestión es independiente de la de sector del Grao propiamente dicho, razón por la cual no se verá afectado por las cargas urbanísticas que puedan afectar a dicho sector.

En conclusión, se estima que las sugerencias de carácter concreto relativas a la ordenación del Barrio de Cocoteros son perfectamente asumibles, y en tal sentido procede se tengan en cuenta en la redacción del documento definitivo que se eleve a la consideración del Ayuntamiento pleno en orden al sometimiento a información pública.

Finalmente, señalar que el proceso de participación y consulta pública del documento expuesto se ha complementado, en el stand municipal de la feria urbe desarrollo 2008, con la exposición de paneles informativos y una maqueta que ha reflejado el contenido de la propuesta, facilitando información adicional a quien la ha requerido. Asimismo se ha celebrado una reunión informativa en las dependencias municipales con asistencia del equipo redactor con los representantes de la Federación de Asociaciones de Vecinos, de las Asociaciones de Nazaret y Grao y otros, donde exhaustivamente se ha informado y debatido, con apoyo de paneles y proyección de un power-point, las características del conjunto de la ordenación propuesta.

Valencia, 11 de diciembre de 2008

EL DIRECTOR GENERAL

D. Juan Antonio Altés Martí