

INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES MODIFICADO_1

ALTERNATIVA TÉCNICA
Marzo 2026



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SECTOR NPR-4 EL GRAO"

Proponente: VALERE REOCO. S.L
Equipo técnico Redactor: AIC EQUIP, S.L.

Equipo técnico redactor y colaborador:

AICEQUIP S L

Director General – Arquitecto	Gabriel Doménech
Abogada	Teresa Pena
Arquitecta/o	Andrés Puertas
	Marta Carratalá

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES, CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN, IDENTIFICANDO SI HAY INMUEBLES PROTEGIDOS.....4

1. INVENTARIO PRELIMINAR DE CONSTRUCCIONES Y PLANTACIONES, CUYA DEMOLICIÓN, DESTRUCCIÓN O ERRADICACIÓN EXIJA LA URBANIZACIÓN, IDENTIFICANDO SI HAY INMUEBLES PROTEGIDOS

Los terrenos y propiedades del ámbito corresponden a un área residual afecta en gran parte a los antiguos usos de actividades del Puerto comercial. Se trata de un terreno de relieve prácticamente sin accidentes, sensiblemente llana, aunque tiene una ligera tendencia al descenso hacia el este (mar). El terreno natural se ha visto modificado por la intervención de las edificaciones industriales existentes e infraestructuras de transporte.

Algunos de los terrenos y edificios afectados por esta actuación e incluidos en el ámbito son de dominio público. En su mayoría, estos suelos de dominio público son propiedad del Ayuntamiento de Valencia, pero también los hay de otras Administraciones, como el Ministerio de Defensa, la Conselleria de Educación y la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, etc.

Los usos industriales y ferroviarios preexistentes han condicionado la estructura de la propiedad actual, de tal manera que podemos establecer que existen tres propietarios mayoritarios que alcanzan aproximadamente el 70 % de los terrenos y que se corresponden con las propiedades pertenecientes al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante "ADIF") y los antiguos terrenos donde estaba implantada la actividad de CLH e Iberdrola, actualmente propiedad de VALERE REOCO, S.L. A estas propiedades mayoritarias le siguen por su magnitud, los terrenos municipales adquiridos onerosamente por el Ayuntamiento, y terrenos públicos pertenecientes al Estado y a la Generalitat Valenciana. El resto de los propietarios podríamos calificarlos como minoritarios, se corresponde con las propiedades que se encuentran en la zona de Cantarranas y en los límites con la calle Navardera.

En la denominada zona de Cantarranas, existen edificaciones y actividades comerciales todas ellas incompatibles con la nueva ordenación, con la única excepción del edificio que alberga la Comandancia de Marina.

Con respecto a las construcciones, el detalle de los derribos previstos se especifica en el Libro IV, Proyectos específicos anexos: 4.1. Proyectos de derribo. Los edificios que se derriban son los que en el planeamiento vigente se encuentran en fuera de ordenación, manteniéndose e integrándose en la actuación los elementos protegidos.

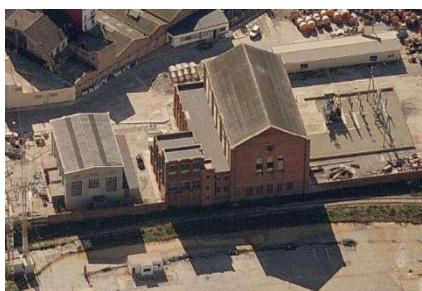
Con respecto a las plantaciones, el inventario de arbolado sobre arbolado y elementos verdes que se ven afectados se pueden consultar en el Libro IV: Proyectos específicos anexos. Apartado 4.8_Proyecto de jardinería y en particular en el plano 5.11.5 donde se identifican los ejemplares arbóreos a mantener o trasplantar.

Con respecto a los servicios e instalaciones existentes nos remitimos al anejo 2.6 Justificación de actuaciones a realizar sobre el Inventario, apartado 3 instalaciones en referencia con la separata del Proyecto de Urbanización obras anticipadas.

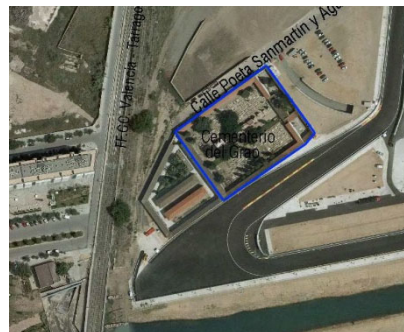
También se encuentran dentro del área los edificios protegidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, como la antigua estación de RENFE del "Grao" y la subestación eléctrica de Iberdrola, o el cementerio, cuya protección se mantiene y se integra con la nueva ordenación.

Estos son:

El Cementerio del Grao, declarado Bien de Relevancia Local-Sitio Histórico de Interés Local situado en la Calle Poeta Sanmartín y Aguirre, nº 23.



La Antigua Estación Térmica y Transformadora H.E, Bien de Relevancia Local-Monumento de Interés Local situada en la Calle Ejército Español, nº 2.



El tercero, Es la Estación del Grao, Bien de Relevancia Local-Monumento de Interés Local situada en la Calle Ingeniero Manuel Soto, nº 11



El proyecto de urbanización respeta e integra, como hitos exentos, tanto los elementos protegidos como los entornos de protección establecidos en las fichas del Catálogo. No se interviene en los mismos.

Por otra parte, el programa se desarrolla, como hemos comentado, sobre una zona caracterizada por la implantación de instalaciones industriales en el pasado, en las que se desarrollaron actividades susceptibles de generar la contaminación de los suelos sobre los que se ubican y su entorno, agravadas por su proximidad a un cauce natural y los riesgos de contaminación del acuífero subyacente

De conformidad con lo referido en el apartado 5 Características del Terreno afectado del Informe de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia de 31/10/2024 se considera necesario la identificación del estado de contaminación de los suelos sobre los que se desarrolla el Programa.

A tal fin el proyecto de Urbanización se acompaña como Estudio Especifico un Estudio de Caracterización de suelos, que en esta primera fase supone *un reconocimiento preliminar de la calidad del suelo* referido a todas y cada una de las parcelas que componen el ámbito de la Unidad de Ejecución y las obras de conexión. Este estudio ha sido completado de conformidad con lo indicado en el informe previo a la información pública emitido por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico, Sección de Obras de Urbanización de fecha 28/11/2025, incluyéndose en el mismo una tabla resumen en el que se reflejan los gastos estimativos de caracterización exploratoria básica con la identificación de las parcelas catastrales que según el Estudio, presentan indicios de afección.

En el Proyecto de Reparcelación se realizará un inventario exhaustivo de todas aquellas construcciones, plantaciones, y otros derechos afectados y que deban ser indemnizados.

Valencia, marzo 2026

EQUIPO REDACTOR
AICEQUIP S.L