



Servel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014



PLAN ESPECIAL

LA MARINA REAL JUAN CARLOS I

TEXTO REFUNDIDO. Octubre 2014

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

AUMSA

Octubre de 2014.



Doctor arquitecto

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
SERVICIO DE URBANISME
04 NOV. 2014
REGISTRADO
Escriba

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
17 NOV. 2014

INDICE.

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA.

I. MEMORIA INFORMATIVA

II. PLANOS DE INFORMACIÓN

III. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.

I. NORMAS URBANÍSTICAS

II. FICHAS URBANÍSTICAS

III. PLANOS DE ORDENACIÓN

IV. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



26 NOV. 2014

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.

I. NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA EN EL ÁMBITO DEL SISTEMA GENERAL PORTUARIO PTR-3.

1.1. Ordenanzas.

DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación
- Artículo 2. Vigencia
- Artículo 3. Efectos de la aprobación del Plan Especial
- Artículo 4. Obligatoriedad
- Artículo 5. Interpretación
- Artículo 6. Administración actuante
- Artículo 7. Actos sujetos a licencia
- Artículo 8. Documentación del Plan Especial

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

- Artículo 9. Zonas de Calificación Urbanística en el ámbito del Plan
- Artículo 10. Desarrollo del Plan Especial
- Artículo 11. Estudios de Detalle
- Artículo 12. Parcelaciones
- Artículo 13. Fuera de ordenación diferido

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Artículo 14. Normas de Urbanización

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

- Artículo 15. De las condiciones generales de la edificación y Usos

ORDENANZAS PARTICULARES

- Artículo 16. Condiciones de uso
- Artículo 17. Condiciones de volumen
- Artículo 18. Dotación de aparcamiento

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFORMADO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA DOTACIÓN PÚBLICA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 19. Ámbito

Artículo 20. Condiciones de uso y dominio

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS DE USO PÚBLICO

Artículo 21. Ámbito

Artículo 22. Condiciones de uso y dominio

ORDENANZAS PARTICULARES PROTECTORAS DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 23. Compromisos medioambientales

Artículo 24. Vegetación

Artículo 25. Paisaje

Artículo 26. Residuos

DISPOSICIÓN FINAL

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



26 NOV. 2014

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Este Plan Especial tiene por objeto la ordenación urbanística de los terrenos comprendidos en la denominada Marina Real Juan Carlos I de Valencia, y estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del citado Plan, en la zona que permanece en suelo portuario calificada como Sistema General Portuario PTR-3 (ámbito II).

Las normas urbanísticas de aplicación al ámbito patrimonial desafectado de la zona de servicio del puerto de Valencia y cedidos al Ayuntamiento de Valencia (ámbito I), fueron aprobadas por Resolución de la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente en fecha 6 de mayo de 2014 y publicadas en el BOP núm 121 de fecha 23 de mayo de 2014.

Artículo 2. Vigencia.

El Plan Especial en este ámbito entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión posterior, de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística valenciana.

Procederá la revisión de este Plan cuando por la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia o por la aprobación de Plan de rango superior se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

Artículo 3. Efectos de la aprobación del Plan Especial

El presente Plan Especial es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece la normativa urbanística valenciana para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

En relación con los bienes inmuebles cedidos en virtud del "Convenio de cesión gratuita de determinados bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Excmo. Ayuntamiento de Valencia" suscrito el 26 de abril de 2013, se considerarán como fines de utilidad pública o interés social las actuaciones de carácter estratégico que contribuyan a satisfacer los objetivos básicos de promoción de la mejora de la integración urbana del puerto en la ciudad y potenciación de la estrategia de abrir la ciudad de Valencia al mar, expresados en el Convenio de Cooperación para la "Modernización" de las infraestructuras del Puerto de

Valencia" suscrito el 14 de octubre de 1997. En particular, se entenderán en todo caso de utilidad pública o interés social aquellas actuaciones, ya sean de iniciativa pública o privada, orientadas a la prestación de servicios sociales, sanitarios, educativos, culturales, deportivos, de apoyo a la iniciativa emprendedora, de mecenazgo o de promoción de la investigación, el desarrollo y la innovación, tanto en terrenos dotacionales públicos como patrimoniales.

Artículo 4. Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados, en cualquier actuación sobre su ámbito, a respetar la normativa urbanística estatal y autonómica aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente Plan Especial en la zona que permanece en suelo portuario calificada como Sistema General Portuario PTR-3 (ámbito II).

Artículo 5. Interpretación

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan Especial, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por aparente contradicción entre dos documentos, o estos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá de acuerdo con los criterios de su Dirección General de Planeamiento.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en este Plan Especial, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5 % de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del Plan Especial.

En las determinaciones no reguladas por el presente documento se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia actualmente vigente y modificaciones posteriores y en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Valencia, aprobado por Orden FOM/1973/2014, de 28 de octubre (BOE núm 262 de 29 de octubre de 2014).

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



26 NOV. 2014

Artículo 6. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente Plan Especial, son el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valenciana, además de los Organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este Plan.

Artículo 7. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el artículo correspondiente de la Ordenanza de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, así como en lo dispuesto en la legislación urbanística valenciana.

Con el objeto de garantizar la compatibilidad de usos resultante de la transposición del DEUP, se recabará informe previo de la Autoridad Portuaria de Valencia en el trámite del título habilitante (licencia, declaración responsable, comunicación ambiental) para la ejecución de obras y/o actividades en el ámbito de propiedad estatal.

Artículo 8. Documentación del Plan Especial

Son documentos integrantes de este Plan Especial:

Parte sin eficacia normativa:

Memoria Informativa
Planos de Información
Memoria Descriptiva y Justificativa

Parte con eficacia normativa:

Normas Urbanísticas
Planos de Ordenación

Estudio de Integración Paisajística

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9. Zonas de Calificación Urbanística en el ámbito del Plan.

A los efectos de las presentes Normas se determina una única Zona de Clasificación Urbanística con la consideración de Suelo Urbano para el conjunto de terrenos incluidos en el ámbito del Plan.

Esta zona queda a su vez dividida en dos zonas de Calificación urbanística, una Terciario-Dotacional correspondiente al ámbito cedido al Ayuntamiento mediante el convenio interadministrativo, y cuyo uso global es precisamente Terciario-Dotacional y que ya está aprobada definitivamente y otra que permanece en suelo portuario calificada como PTR-3, que por tratarse de un sistema general constituye zona de calificación urbanística en sí misma, y cuyo uso global es Terciario.

Los usos pormenorizados, la intensidad y los tipos básicos de edificación en el ámbito del dominio público portuario figuran en las fichas urbanísticas de parcela y en el plano 0.3 "Usos e intensidad de la edificación". Los usos previstos por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios y que se contienen en las fichas urbanísticas son los que seguidamente se transcriben:

- Mixto Náutico-Deportivo / Complementario Náutico-Deportivo (MND /CND)
- Interacción puerto-ciudad (IPC)
- Pesquero (PES)
- Mixto Complementario Comercial / Interacción Puerto-Ciudad (MCC / IPC)
- Complementario Comercial (CC)
- Mixto Complementario Náutico-Deportivo / Interacción Puerto-Ciudad (MCND / IPC)
- Mixto Comercial / Complementario Comercial (MC /CC)
- Mixto Comercial / Náutico-Deportivo y sus complementarios (MC / ND-C)

Artículo 10. Desarrollo del Plan Especial

Los terrenos de este Plan Especial se desarrollarán mediante la actividad urbanizadora y el sistema de concesión (y posteriores licitaciones) establecido en los correspondientes Convenios interadministrativos suscritos

26 NOV. 2014

respectivamente entre el Ayuntamiento de Valencia y la Autoridad Portuaria de Valencia con el Consorcio Valencia 2007.

Art. 11 Estudios de Detalle.

Con el fin de flexibilizar y poder adaptar el planeamiento a las nuevas necesidades que pudieran surgir se podrán redactar Estudios de Detalle que desarrollen el presente Plan Especial en la totalidad de su ámbito, en el caso de que lo establecido en las Fichas Urbanísticas que regulan las condiciones de edificación de cada parcela exigieran de mayor concreción gráfica para la Licencia que pudiera pretenderse.

Los Estudios de Detalle que se redacten irán encaminados a proponer ordenaciones de volúmenes y tipologías, de entre las previstas en este Plan Especial, que se ajusten a estas nuevas necesidades y que deberán ser acordes con el entorno en que se vayan a implantar. Las condiciones para su redacción además de las que se puedan especificar en estas ordenanzas serán las siguientes:

a) El ámbito de los Estudios de Detalle será como mínimo el de una parcela de las definidas con uso específico.

b) En ningún caso se podrá incrementar el aprovechamiento o intensidad de uso, ni proponer usos incompatibles con los establecidos por las Fichas Urbanísticas correspondientes.

c) En ningún caso los Estudios de Detalle podrán alterar el número máximo de plantas permitidas en cada parcela, ni modificar los criterios de ocupación previstos en la ficha correspondiente.

d) Los Estudios de Detalle, podrán redistribuir las edificabilidades entre las sub-áreas pertenecientes a una misma parcela. Mediante Estudio de Detalle no se podrán realizar transferencias de edificabilidad entre parcelas distintas.

e) Los Estudios de Detalle podrán incluir un Proyecto de Parcelación a través del cual dividir las parcelas en subparcelas, posibilitando así su edificación por etapas a través de Proyectos de Edificación completos para cada una de ellas. A estos efectos podrán asignar un nuevo coeficiente de edificabilidad a cada nueva parcela sin que en ningún caso se pueda sobrepasar la edificabilidad total establecida en el Plan Especial para la parcela a que se refieran. Sin embargo, mientras se respete la



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (AMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

condición de parcela mínima establecida en la correspondiente Ficha Urbanística no es necesaria esta figura urbanística para la concesión de la correspondiente Licencia municipal.

f) Podrán crear nuevos viales públicos o privados, sin suprimir ni reducir los previstos en el Plan Especial.

g) Podrán concretar, si resultara necesario, el señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las determinadas en el Plan Especial.

Art. 12. Parcelaciones.

Se estará a lo dispuesto en la LUV y el ROGTU, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. No se admitirán parcelaciones que no cumplan las condiciones determinadas como mínimas en cada una de las parcelas que establece el presente Plan. Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas y todas aquellas de cuya división puedan resultar parcelas de dimensiones menores a la mínima.

Para poder otorgar licencia de segregación será necesario que el coeficiente de edificabilidad se respete en cada una de las parcelas resultantes de dicha segregación. En caso contrario, dicha segregación deberá realizarse mediante Estudio de Detalle acompañado de Proyecto de Parcelación, tal y como se indica en el art. 11.2.e) de estas NN.UU.

Art. 13. Fuera de ordenación diferido.

Los edificios existentes que se proyectaron para un uso efímero y no tienen vocación de consolidarse se ordenan bajo la figura de Fuera de Ordenación Diferido.

Esta condición se aplica a aquellos edificios que, aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación reguladas por las Normas Urbanísticas, la falta de adaptación no reviste relevancia suficiente para considerarlos disconformes con el nuevo planeamiento. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria.

Se considerarán dentro de ordenación incluso cuando intervenga cambio de uso.

26 NOV. 2014

El concepto de vida útil no deberá restringirse a su condición material, por cuanto es posible acometer trabajos de mantenimiento y sustitución que garanticen condiciones óptimas de confort, seguridad y salubridad para desarrollar las actividades previstas.

En los edificios en situación de fuera de ordenación se podrá minorar las exigencias de las ordenanzas generales y particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble.

Se entenderá por reestructuración total la completa demolición y reconstrucción del edificio. En este caso la nueva edificación resultante deberá cumplir con todos los parámetros urbanísticos del Plan Especial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 14. Normas de Urbanización

El Proyecto de Urbanización se ajustará como mínimo a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General y a las condiciones que establezcan el Ayuntamiento de Valencia y la Autoridad Portuaria de Valencia.

A los efectos de la redacción del Proyecto de Urbanización, o en su caso de Proyectos parciales de Urbanización se tendrá en consideración que las grafiadas en este Plan Especial tienen carácter meramente indicativo y deberán definirse como definitivas en los mismos.

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y SUS USOS

Artículo 15. De las Condiciones generales de la edificación y Usos

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y a las que se derivan de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Valencia, en sus respectivos subámbitos. Así mismo se tendrá en cuenta la normativa que resulte de aplicación, en particular lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

El uso global es el que corresponde a la zona de calificación urbanística. De acuerdo con el criterio apuntado en el apartado 2.12 de la Memoria Informativa, por el que se deja sin efecto el artículo 6.69 del PGOU en cuanto usos expresamente prohibidos en el Área Portuaria, se entienden como compatibles todos los usos contemplados en el PGOU que no se declaren manifiestamente incompatibles, con especial mención a los usos dotacionales educativos, socio-culturales y deportivos.

De acuerdo con la ley TR-LPMM en vigor queda prohibido el uso residencial en suelo portuario.

En virtud del artículo 72, epígrafe 4 de la ley TR-LPMM, en relación al uso hotelero, excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado, el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios del dominio público portuario destinados a zonas de actividades logísticas y a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, debiendo tales usos hoteleros



26 NOV. 2014

acomodarse al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o instrumento equivalente.

Cuando las fichas urbanísticas recojan la compatibilidad de determinadas categorías concretas, se entenderán como compatibles también aquellas de idéntico uso y menor superficie o aforo.

El desarrollo del Plan Especial, en su ejecución, deberá contemplar las siguientes consideraciones:

- *Las afecciones sectoriales establecidas por la Ley de Costas en aquellos terrenos, sobre los que, en defensa del dominio público, se imponga una servidumbre de protección, respetando lo regulado en el Título II de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, estando sujetos los usos permitidos por la citada Ley a la autorización autonómica correspondiente, de conformidad con el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de fecha 29 de abril de 2014 y el de fecha 20 de noviembre de 2014.*
- *Sin perjuicio de la tramitación del deslinde del dominio público marítimo-terrestre que recoja la modificación de la zona de la servidumbre de protección de anchura de 20 metros desde el cantil del muelle (ribera del mar) que afectaría a las parcelas fuera de la zona de servicio del puerto que se encuentran a inferior distancia desde el cantil.*
- *Se excluye la posibilidad de edificar en la playa, además los usos de la zona de playa deberán ser compatibles y establecerse coordinadamente con el Plan de Servicios de Temporada en playas que se apruebe para el Ayuntamiento de Valencia y, en todo caso, estarán abiertos a cualquier usuario de la misma.*
- *Las consideraciones efectuadas por el Servicio de Protección y Control Integrado de la Contaminación respecto de los límites acústicos para zonas de uso terciario y residencial, especificados en la tabla 1 del Anexo II de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, incrementados en 10 dBA, siendo responsabilidad del Ayuntamiento de Valencia el asegurar el cumplimiento de estos niveles.*
- *Las consideraciones efectuadas por el Servicio de Infraestructuras turísticas que recomienda reforzar en todo el ámbito la señalización no solo para una adecuada ordenación de los flujos de tráfico, sino también de turistas y visitantes, incidiendo especialmente en la señalización turística.*
- *Las consideraciones efectuadas por Iberdrola en su informe de 8 de abril de 2014 así como el de la Entitat de Sanejament D'Aigües EPSAR de 31 de marzo de 2014.*
- *Las consideraciones efectuadas por la Autoridad Portuaria en su informe de 9 de abril de 2014 respecto a los dos documentos en los que se referencia los potenciales riesgos que se pudieran originar en la zona objeto del Plan Especial, es decir, el Plan de Emergencia Exterior del Puerto de Valencia en relación con las dos ubicaciones en el interior de zona, con riesgo vinculado a contaminación marina por vertido de contaminantes, y que sus consecuencias no tienen afección a la zona portuaria así como el Plan de Emergencia o Autoprotección de las empresas ubicadas en el zona objeto del Plan Especial que, según Convenio interadministrativo se le exige por la Autoridad Portuaria al Consorcio Valencia 2007, con sus respectivos estudios de seguridad y análisis de riesgos.*

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Las consideraciones efectuadas por la Dirección General de la Marina Mercante del Ministerio de Fomento relativas a seguridad marítima y prevención de la contaminación marina de la Capitanía Marítima de Valencia Sur al estar el proyecto ubicado en la zona de su responsabilidad. Todo ello sin perjuicio del informe emitido por la Dirección General de Prevención, Extinción de Incendios y Emergencias al informe del Ayuntamiento de fecha 10 de abril de 2014 y al Texto Refundido del Plan Especial como subsanación al informe emitido en fecha 10.03.2014, de fecha 29 de abril de 2014.

- Las consideraciones indicadas en el Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, debiendo someter a estudio de integración paisajística, su futuro desarrollo en la zona denominada E-04, y en las actuaciones de urbanización, tanto en el mismo ámbito como en las zonas de borde.
- La aprobación del Plan de Movilidad se pospone al momento de la aprobación del proyecto o proyectos de urbanización correspondientes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (AMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



17.1. Alineaciones:

Las edificaciones podrán ajustarse a los límites de la zona edificable de la parcela en la que se incluyen, sin que quede establecida distancia a lindes alguna. Los aleros o remates de las cubiertas, ya sean horizontales o inclinadas, así como otros elementos sin edificabilidad como marquesinas, elementos ornamentales, publicitarios, de sombra, etc. podrán volar sobre las alineaciones siempre que se sitúen a una altura superior a 4,75 m. Sobre la rasante y, en consecuencia, no interfieran en el normal funcionamiento de la circulación sobre el viario o el espacio público al que recaigan.

Las construcciones por debajo de la rasante (sótanos y semisótanos) podrán ajustarse estrictamente a la alineación exterior de la parcela a que corresponden. Los sótanos podrán ocupar espacios públicos si resultaran objeto de la correspondiente concesión específica por el municipio o la autoridad sectorial que resulte competente. En cualquier caso no emergerán sobre la cota de la rasante cuando se encuentren debajo de espacios libres de uso público.

No se establecen criterios de separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela más allá de los que se deduzcan de las condiciones de uso, habitabilidad y salubridad que pudieran ser reguladas por legislaciones sectoriales.

17.2. Parcela mínima:

La parcela mínima se establece en cada una de las Fichas Urbanísticas que resultan un marco ineludible de obligado cumplimiento en este Plan Especial.

En cuanto a los edificios existentes, y en ausencia de ficha urbanística específica, se entenderá por parcela mínima su propia huella.

17.3. Parcela máxima:

No se limita.

17.4. Edificabilidad:

En cada parcela se establece una edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados de techo y regulada por un coeficiente bruto que establece la relación correspondiente tomando como base la superficie de suelo neta de cada parcela. Para la medición de la edificabilidad se atenderá a lo dispuesto

26 NOV. 2014

en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera más específica en este Plan Especial.

En cuanto a los edificios existentes, la edificabilidad asignada por este Plan Especial podrá ajustarse al alza tras la comprobación real y rigurosa de la superficie de parcela y de su superficie total construida.

17.5. Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de parcela queda igualmente regulada en cada Ficha Urbanística y expresada en un porcentaje sobre la superficie neta de suelo de la misma. Obviamente no se permitirá la ocupación de suelo de elementos con edificabilidad urbanística, cuando así determine, en la zona no edificable. Y sí de elementos descubiertos o cubiertos pero no cerrados como aparcamientos, terrazas, porches, zonas de sombra, pérgolas, piscinas o láminas de agua, elementos ornamentales, instalaciones de servicios provisionales, efímeras o desmontables, etc.

Las construcciones por debajo de la rasante no computarán a efectos de ocupación máxima de parcela.

Para el cómputo de la ocupación máxima de parcela se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera más específica en este Plan Especial.

17.6. Número de plantas y altura de la edificación:

El número de plantas y la altura máxima de la edificación viene igualmente regulado en cada una de las Fichas Urbanísticas de cada parcela. El número de plantas determinado no incluye en ningún caso las plantas bajo rasante (sótanos y semisótano) que se atengan a las condiciones que se establecen en el siguiente párrafo. Tampoco la posible entreplanta. El concepto de altura máxima reguladora que se utiliza en la ficha incluye, sin embargo, toda construcción; también las ubicadas sobre cubiertas horizontales o inclinadas con independencia de su uso, a excepción de cajas de escalera o ascensores, acumuladores, depósitos, cuartos técnicos, etc., antenas de telecomunicación u otros elementos tecnológicos relacionados con eficiencia energética que no estén sujetos a limitación por otras legislaciones sectoriales.

Para la medición de la altura máxima reguladora de la edificación se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera más específica en este Plan Especial.

El número máximo de plantas y altura máxima reguladora aparece grafiado para cada una de las parcelas en el plano de estructura urbana de usos e intensidades.

17.7. Entreplantas:

Se permitirán entreplantas, que no computan a efectos de edificabilidad, en las condiciones de geometría, altura libre, disposición y resto de condiciones siguientes:

1. Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita.

Cuando las entreplantas se destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil.

2. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros.

17.8. Sótanos y semisótanos:

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones que a continuación se indican:

Sótanos: Se refiere a la autorización de construir sótanos, entendiendo por planta sótano, de acuerdo con el PGOU vigente, aquella que, en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,4 veces su altura libre sobre la cota de referencia, y siempre por debajo de 1,60m sobre la misma, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. sin más limitaciones que las que establezcan las condiciones técnicas, ambientales y arqueológicas (en su caso), siempre y cuando el forjado superior del mismo no emerja sobre la rasante en el punto medio de cada uno de las líneas que configuran su perímetro.

26 NOV. 2014

Semisótanos: Se refiere a la autorización de construir semisótanos cuya superficie no compute a efectos de edificabilidad, entendiendo por planta semisótano, de acuerdo con el PGOU vigente, aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota superior de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 0,4 veces su altura libre, y siempre entre 0,80m y 1,60m por encima de la cota de referencia.

17.9. Cubiertas y elementos constructivos por encima de la altura de cornisa:

Las cubiertas podrán ser horizontales o inclinadas y por encima de la altura de cornisa de los edificios se permitirán los elementos que se definen en el anterior apartado relativo al número de plantas y altura de la edificación.

17.10. Cuerpos volados.

Se refiere a la autorización de construir cuerpos volados, entendiendo por cuerpos salientes o vuelos, de acuerdo con el PGOU vigente, aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de la alineación exterior de la parcela –sea o no coincidente con la fachada de la edificación- son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados.

No se establecen limitaciones a la longitud ni anchura de vuelo.

En las parcelas cuya alineación exterior recaiga a espacio comprendido entre ella y el cantil, por razones de seguridad o maniobrabilidad, deberá requerirse conformidad expresa de la autoridad portuaria.

17.11. Espacio libre de parcela:

Los usos admisibles en los espacios libres de parcela son los recreativos, los de ocio y esparcimiento al aire libre, los de acceso peatonal y rodado a las parcelas de uso privado a las que sirven.

Del mismo modo podrán albergar depósitos de gas enterrados, contenedores de residuos sólidos discretamente emplazados, centros de transformación de energía eléctrica o cualquier otra instalación o infraestructura vinculada a la urbanización de la Marina.

La ordenación normal y prioritaria de esta zona será mediante arbolado y jardinería, debiendo integrarse formalmente con la red viaria del Plan Especial con solución de continuidad.

17.12. Cerramientos de parcelas:

La parte de obra opaca, en el caso de resultar necesaria, no deberá exceder de 0,60 metros y podrá ser realizada con mampostería con cualquiera de los materiales al uso. A partir de esa altura el cerramiento será lo más diáfano posible y podrá disponerse con valla metálica, arbolado o jardinería hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

A excepción de lo previsto en el apartado anterior, en todo lo demás relativo a vallado de parcelas será de aplicación lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Artículo 18. Dotación de aparcamiento

Para la dotación de aparcamiento se estará a lo establecido en el PGOU vigente para cada uno de los usos. Cuando por razones de ocupación, especialmente en las parcelas de edificación existente, sea manifiestamente imposible hacer la correspondiente reserva en el espacio libre de edificación de las parcelas, se podrá disponer de las plazas necesarias en el espacio libre colindante.

La reserva de plazas de aparcamiento en este ámbito es de 706 plazas de aparcamiento público previstas en las siguientes zonas: Marina Norte con 221 plazas, zona Consorcio-Sanidad-Aduana con 100 plazas, vial de enlace a Marina Sur con 95 plazas y Marina Sur con 290 plazas, lo que se compadece con lo establecido en el artículo 209 del ROGTU, en cuanto a reserva de aparcamientos de uso público.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



20 NOV. 2014

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA DOTACIÓN PÚBLICA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 19. **Ámbito**

La Dotación Pública de Zonas Verdes y Espacios Libres está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de usos del presente Plan Especial.

La forman los suelos de titularidad pública de la red primaria y secundaria de reserva de suelo dotacional de zonas verdes y espacios libres, según se establece en los estándares vigentes de la LUV y en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 20. **Condiciones de uso y dominio**

Los usos admisibles en las zonas verdes y espacios libres, que serán de uso público, son los recreativos, de ocio y esparcimiento, admitiéndose la práctica de deportes al aire libre cuando la superficie destinada a práctica deportiva no exceda del 50 % del total del espacio libre respectivo.

En concordancia con el artículo 16 de estas normas, la prohibición expresa de construir viviendas en todo el ámbito de este Plan Especial convierte a esta zona urbana en especialmente adecuada para albergar actividades con actuaciones en directo o con equipos con sistemas de amplificación sonora regulables a voluntad. Por tanto se establece un régimen específico para las actividades que cuenten con amenización o ambientación musical, que en el ámbito de este Plan Especial, podrán funcionar en locales abiertos o descubiertos y espacios libres, siempre que respeten los niveles establecidos en los Anexos II y III del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, o norma que lo sustituya.

El equipo instalado destinado a la amenización o ambientación musical, contará con un sistema que garantice que no se puede superar el nivel de emisión máximo autorizado.

En el ámbito específico de La Marina Real, no será de aplicación el límite de emisión de 70dB establecido para la amenización musical por el artículo 64 de la Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia.

Se permiten construcciones acordes con los usos admisibles, como quioscos, bares y pequeñas piezas de restauración, etc, de acuerdo con las condiciones específicas que regula el artículo 6.76 en su epígrafe 2 del PGOU de Valencia.

La ordenación normal y prioritaria de los espacios libres se basará en la utilización del arbolado y la jardinería. Estas zonas verdes serán consideradas espacios públicos a todos los efectos (de luces, vistas y accesos), regulándose los circuitos de acceso peatonal o rodado a través del correspondiente proyecto de urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

14 JUN 2014

Artículo 21. Ámbito

Los denominados Espacios Libres de Uso Público grafados como tales en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada del presente Plan Especial y que, en la práctica, vienen a completar la totalidad del territorio sobre el que se interviene, además de las parcelas edificables, los espacios ajardinados considerados como zonas verdes y los dedicados a circulación de automóviles, bicicletas o peatones (viario), son espacios cuya vocación es la de servir de acceso y transición entre el viario público y las parcelas edificables, y –en su caso- para conexión de los servicios e infraestructuras urbanísticas que discurren por el dominio público con las parcelas edificables; procurando con ello una tipología de espacios abiertos y diáfanos acordes con el medio en el que se inserta la actuación, en una línea de urbanismo moderno y de calidad.

Como espacios de uso público, la administración sus concesionarios y agentes prestadores de servicios públicos tendrán pleno y permanente acceso para cualesquiera operaciones relacionadas con la conservación, modificación, mejora, mantenimiento y prestación de los servicios públicos.

Artículo 22. Condiciones de uso y dominio

Los usos admisibles en los espacios libres, que serán de dominio privado y uso público, son los recreativos, los de ocio y esparcimiento al aire libre, los de acceso peatonal y rodado a las parcelas de uso privado a las que sirven.

En concordancia con el artículo 16 de estas normas, la prohibición expresa de construir viviendas en todo el ámbito de este Plan Especial convierte a esta zona urbana en especialmente adecuada para albergar actividades con actuaciones en directo o con equipos con sistemas de amplificación sonora regulables a voluntad. Por tanto se establece un régimen específico para las actividades que cuenten con amenización o ambientación musical, que en el ámbito de este Plan Especial, podrán funcionar en locales abiertos o descubiertos y espacios libres, siempre que respeten los niveles establecidos en los Anexos II y III del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, o norma que lo sustituya.

El equipo instalado destinado a la amenización o ambientación musical, contará con un sistema que garantice que no se puede superar el nivel de emisión máximo autorizado.

En el ámbito específico de La Marina Real, no será de aplicación el límite de emisión de 70dB establecido para la amenización musical por el artículo 64 de la Ordenanza Reguladora de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Valencia.

Del mismo modo podrán albergar depósitos de gas enterrados, contenedores de residuos sólidos discretamente emplazados, centros de transformación de energía eléctrica o cualquier otra instalación o infraestructura vinculada a la urbanización de la Marina.

En concordancia con el artículo 20 de estas normas, se permiten construcciones acordes con los usos admisibles, como quioscos, bares y pequeñas piezas de restauración, etc, de acuerdo con las condiciones específicas reguladas para las zonas verdes.

La ordenación normal y prioritaria de esta zona será mediante arbolado y jardinería, debiendo integrarse formalmente con la red viaria del Plan Especial con solución de continuidad. Por esto no podrán vallarse en los lindes con los suelos de dominio y uso público ni en los lindes con áreas urbanas susceptibles de aprovechamiento edilicio.

Esta zona será considerada como espacio público a todos los efectos (de luces, vistas, accesos, paso de infraestructuras, etc.), regulándose los circuitos de acceso peatonal o rodado a través del correspondiente proyecto de urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



ORDENANZAS PARTICULARES PROTECTORAS DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 23. Compromisos medioambientales

Con el objetivo de llevar a cabo una ordenación urbanística de los terrenos comprendidos en este Plan Especial comprometida con la preservación del medio ambiente, se definen en los artículos siguientes las actuaciones medioambientales para el desarrollo sostenible en su ejecución.

Artículo 24. Vegetación

Para la defensa y mejora del arbolado y su control, se redactará un documento específico en el correspondiente Proyecto de Urbanización que incluirá un inventario, determinación de usos y planificación del mismo.

En dicho documento se fijarán los trabajos a realizar y se contemplarán especialmente los trabajos de defensa contra plagas, enfermedades y de manera muy pormenorizada la defensa contra incendios.

Artículo 25. Paisaje.

En las Fichas Urbanísticas se hace constar la circunstancia por la que determinadas parcelas, por sus propias características y localización necesiten –para la Solicitud de Licencia- de un anexo de integración paisajística que ilustre la coherencia entre lo que se proyecta y lo establecido en el Estudio de Integración Paisajística que forma parte imprescindible de este Plan Especial. Se prohíbe la construcción de nuevas infraestructuras que puedan producir impactos visuales. En caso de ser necesaria su realización, se tendrá que redactar el correspondiente proyecto específico de integración de este tipo de infraestructuras en el paisaje.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Artículo 26. Residuos

Los residuos sólidos serán evacuados diariamente. Los contenedores estarán integrados en el paisaje, no producirán malos olores y contarán con elementos para evitar dispersión de papeles, plásticos, etc por efecto del viento. Contarán con medidas para evitar lixiviados.

Los contenedores estarán debidamente señalizados y tendrán una previsión de capacidad de almacenamiento para tres días de recogida de residuos.

Todos los residuos generados serán transportados a planta de transferencia o vertedero debidamente legalizados.

DISPOSICIÓN FINAL.

Se cumplirán las medidas de protección medioambiental para el desarrollo sostenible contenidas en la legislación sectorial existente a nivel estatal, autonómico y municipal y que, por lo tanto y en consecuencia, adquieren carácter normativo.

En lo no previsto en estas normas se estará a lo dispuesto en la Orden de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de abril de 1999 por el que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
26 NOV. 2014

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento subsana en el Texto Refundido del Plan Especial Marina Real Juan Carlos I, en la zona portuaria, las condicionantes del informe de Puertos del Estado de 19-11-2014, todo ello según Resolución Alcaldía U-760 de 25-11-2014.

EL SECRETARIO,

ANEXO I

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.





26 NOV. 2014

S/REF.

DESTINATARIO

N/REF. RG-4500/14
IRA

D. Rafael Aznar Garrigues
Presidente
Autoridad Portuaria de Valencia
Plaza de l'Ajuntament, 1
46002 Valencia

FECHA 24 de noviembre de 2014

ASUNTO APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE "PLAN ESPECIAL DE LA MARINA REAL JUAN CARLOS I"

En sesión de fecha 31 de enero de 2014, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia acordó aprobar provisionalmente el Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I y remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo para que, una vez se diera cumplimiento al artículo 56.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Puertos Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (TRLPEMM), se aprobase definitivamente.

Solicitado informe a Puertos del Estado, se emitió escrito por el que se advertía sobre la imposibilidad de proceder a la aprobación definitiva del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I, en cuanto instrumento de ordenación urbanística del dominio público portuario, hasta el momento en que la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Valencia se encontrara aprobada por medio de la Orden Ministerial correspondiente.

De acuerdo con esto, se comunicaba que este Organismo Público procedería a emitir el informe regulado en el artículo 56.2 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante una vez aprobada dicha Delimitación por la Ministra de Fomento.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio del informe a emitir en el momento correspondiente, se hicieron una serie de observaciones al documento. En concreto, las siguientes:

- a) *"Si bien se comprende la utilidad de ordenar los espacios urbanos ya desafectados y aquellos otros que mantienen la condición de dominio público portuario de una manera coordinada, puesto que ambos forman parte de una estrategia global, entiende que, dada la regulación específica que la legislación vigente atribuye al dominio público portuario en relación con la ordenación y gestión de sus espacios, así como con la tramitación de los instrumentos correspondientes, deberán segregarse las determinaciones que afectan a cada uno de ellos, de tal manera que su aprobación se rija, en cada caso, por la normativa que le es de aplicación."*

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

Avda. del Partenón, 10
Campo de las Naciones
28042 Madrid - España
Tel. 91 524 55 00
Fax 91-524 55 01

26 NOV. 2014

- b) *Se advierte de la existencia de una parcela con una única ficha urbanística y dos ámbitos jurídicos diferentes. En concreto, la parcela denominada A-08, donde se sitúa actualmente la Estación Marítima del puerto de Valencia, tiene parte de su superficie situada dentro del dominio público portuario y parte en terreno patrimonial. Por los argumentos ya presentados, esto no parece viable.*
- c) *A pesar de que en las zonas de servicio portuarias no existe limitación para edificar a una distancia determinada de la ribera del mar, este Organismo Público entiende que, por analogía con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de modificación de la anterior, es recomendable que aquellos edificios que se prevea construir dentro de las zonas de servicio de los puertos y no tengan una finalidad portuaria o complementaria a ésta, se sitúen, siempre que esto sea posible, a una distancia superior a 20 m de dicha ribera o cantil del muelle.*
- d) *Por último, el uso hotelero es admitido en la parcela E-14, la cual se sitúa dentro del ámbito portuario. El uso hotelero está expresamente prohibido dentro del dominio público portuario, si bien la propia ley establece una serie de condiciones para el levantamiento de la prohibición de instalaciones hoteleras en zonas portuarias que cumplan ciertas características. Se sugiere que la normativa del Plan Especial recoja los condicionantes establecidos en el TRLPMM para el desarrollo de este tipo de establecimientos en zonas portuarias".*

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 6 de mayo de 2014, la Generalitat optó por aprobar el Plan Especial definitivamente, con carácter parcial, en el área concreta del ámbito patrimonial (ámbito I), y suspender el Plan Especial en el estricto ámbito de la zona que afecta al PTR-3 Sistema General Portuario (ámbito II), hasta que se aprobase dicha Delimitación y se ajustase el Plan Especial a su contenido.

Aprobada la DEUP del Puerto de Valencia por Orden FOM/1973/2014, de 28 de octubre, se ha recibido en este Organismo Público solicitud de informe relativo al Plan Especial de Ordenación de la Marina Real Juan Carlos I en el ámbito de la zona de servicio del puerto.

Analizado el nuevo documento, y en relación con las observaciones ya realizadas, cabe hacer los siguientes comentarios:

- a) El documento normativo mantiene su estructura inicial, no habiéndose segregado las determinaciones que afectan al dominio público portuario de aquellas que ordenan los espacios urbanos ya desafectados, a pesar de que este punto fuera acordado en reunión celebrada en Valencia el día 24 de marzo de 2014, a la que asistieron representantes de la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, Autoridad Portuaria de Valencia, Puertos del Estado y el equipo redactor del Plan, y haber sido solicitado en nuestro informe de fecha 3 de abril de 2014.



26 NOV. 2014

- b) De acuerdo con lo señalado por este Organismo Público, la parcela A-08 se ha segregado en dos parcelas independientes, las denominadas A-08-1 y A-08-2, una de ellas situada sobre terrenos patrimoniales, y la otra, sobre el dominio público portuario.
- c) Si bien ya se advertía de que se trataba de una sugerencia, no se ha limitado la edificación en aquellas parcelas situadas dentro del dominio público portuario y cuya finalidad no es portuaria ni complementaria a esta actividad, a una distancia superior a 20 m de la ribera del mar o cantil del muelle.
- d) En el Artículo 15. de la Normativa se han recogido, tal y como se solicitó, los condicionantes establecidos por el TRLPMM para el levantamiento de la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios de dominio público portuario.

Respecto a la compatibilidad del documento con la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios aprobado por Orden FOM/1973/2014, de 28 de octubre, puede afirmarse que el Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I es, en líneas generales, coherente con la referida Delimitación, si bien cabe hacer las siguientes observaciones:

1. Parcela E-04.

La ficha urbanística de la parcela E-04, establece que los objetivos y criterios para su ordenación, a desarrollar por medio de un Estudio de Detalle, son los siguientes:

"El objetivo de la ordenación es la integración de este antiguo vestigio portuario en su entorno urbano, manteniendo el espacio libre de uso deportivo existente y erradicando las edificaciones de uso portuario que se encuentran en el ámbito (naves taller y de almacenamiento), para incorporar actividades urbanas más adecuadas, junto con nuevo suelo dotacional de uso público".

La DEUP del puerto de Valencia determina que los usos admitidos en la parcela E-04 son los definidos en el artículo 72 del TRLPMM, como portuarios complementarios, esto es, *"incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto"*, por lo que los objetivos señalados para el desarrollo de la referida parcela no son compatibles con las determinaciones de la DEUP.

2. Usos terciarios y dotacionales en zonas portuarias

En parcelas situadas en áreas donde la DEUP admite exclusivamente usos portuarios, la propuesta de Plan Especial admite usos terciarios recreativos o dotacionales de usos múltiples.

Dichos usos pueden entenderse como del tipo categorizado por el TRLPMM como usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, por lo que se recuerda



que en aquellas zonas donde la DEUP no admita usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, los usos del tipo terciario recreativo o dotacional permitidos serán aquellos relacionados directamente con la actividad portuaria correspondiente o den servicio directo a los usuarios del puerto

3. Cuerpos volados

La normativa del documento define como cuerpos "salientes o vuelos, de acuerdo con el PGOU vigente, aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de la alineación exterior de la parcela -sea o no coincidente con la fachada de la edificación- son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados", no estableciendo para los mismos limitaciones a la longitud ni anchura de vuelo.

Asimismo, añade que "en las parcelas cuya alineación exterior recaiga a espacio comprendido entre ella y el cantil, por razones de seguridad o maniobrabilidad, deberá requerirse conformidad expresa de la autoridad portuaria".

De acuerdo con lo establecido en el TRLPMM, la conformidad expresa de la Autoridad Portuaria no es suficiente para ocupar el vuelo del dominio público portuario, siendo necesario para ello la tramitación y otorgamiento de una concesión, a la cual se le aplicaría el tipo de gravamen establecido en el artículo 176.b) de dicha Ley.

De acuerdo con lo anterior, se informa favorablemente el Plan Especial de Ordenación de la Marina Real Juan Carlos I, siempre que se tengan en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Dentro del cuerpo normativo del documento, se segreguen las determinaciones que afectan al dominio público portuario de aquellas que ordenan los espacios ya desafectados.
- b) Se destine expresamente la parcela E-04 a los usos admitidos por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Valencia.

EL PRESIDENTE



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO CON CARACTER PARCIAL EN EL AREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (AMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

17 NOV. 2014

II. FICHAS URBANÍSTICAS.

Las denominadas Fichas Urbanísticas que se relacionan en el Anexo I de esta Memoria tienen carácter normativo y su cumplimiento es estrictamente necesario. Son por tanto parte complementaria indisoluble de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos reguladores, las ordenanzas establecen con carácter general las condiciones que se deben cumplir en el ámbito de este Plan Especial. Sin embargo, dada la especificidad de muchas de las parcelas en él contenidas, y a los efectos de la mayor claridad en la aplicación pormenorizada de todos los parámetros, se redactan las siguientes fichas urbanísticas.

A modo de introducción, se enuncia la siguiente guía, al objeto de facilitar su lectura y evitar interpretaciones incorrectas.

Se enuncian a continuación los epígrafes que aparecen en las fichas, precisando el significado y aplicabilidad de cada uno de los conceptos:

NOMBRE: Denominación de la parcela de acuerdo con el plano de ordenación.

SUPERFICIE: Superficie de la parcela.

USO GLOBAL: Se entiende como uso general de acuerdo con la calificación urbanística del suelo.

USOS PORMENORIZADOS, de acuerdo con la nomenclatura del PGOU de Valencia.

USO PRINCIPAL: Uso principal, aunque no exclusivo ni excluyente.

USOS COMPATIBLES: Todos aquellos usos autorizados, por ser compatibles con el principal, sin que deban necesariamente concurrir limitaciones en cuanto al reparto de los distintos usos autorizados.

USOS INCOMPATIBLES: Todos aquellos usos que resultan manifiestamente incompatibles, y por tanto quedan prohibidos.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA MÍNIMA: Cuando la parcela admitiera subdivisiones, se indicará su superficie mínima, entendida como aquella que debe tener una parcela para

que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico (F. Romero et al., 2006)

SUB-PARCELAS: Cuando la parcela presente diferencias sustanciales en las condiciones que se deben cumplir en ámbitos diferenciados de la misma, y con el objeto de garantizar su unidad, se establecerán sub-parcelas, claramente identificadas en el esquema gráfico correspondiente. De este modo, cada una de las sub-parcelas estará sujeta a condiciones distintas claramente definidas. Al formar parte de una única parcela, se entenderá que es posible transferir la edificabilidad de una a otra sub-parcela sin necesidad de modificación del planeamiento.

INTENSIDAD

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN: De acuerdo con el PGOU vigente, se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Las instalaciones deportivas abiertas, las pérgolas, las marquesinas y otros elementos ligeros no computarán a efectos de ocupación máxima de parcela.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: Se entenderá como la edificabilidad total que le corresponde a la parcela. Se establece de modo aritmético y podrá distribuirse libremente por la parcela siempre que se cumplan las condiciones de volumen y forma.

VOLUMEN Y FORMA

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: Se refiere al número máximo de plantas edificables, sobre la rasante, incluida la planta baja.

ALTURA MÁXIMA REGULADORA: Se refiere a la altura máxima de la edificación, de acuerdo con el artículo 17.6 de estas normas.

SÓTANOS: Se refiere a la autorización de construir sótanos, de acuerdo con el artículo 17.7 de estas normas.

SEMISÓTANOS: Se refiere a la autorización de construir semisótanos, de acuerdo con el artículo 17.7 de estas normas.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

CUERPOS VOLADOS: Se refiere a la autorización de construir cuerpos volados, de acuerdo con el artículo 17.9 de estas normas.

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP: Según acuerdo entre el Ilmo. Ayuntamiento de Valencia y la Autoridad Portuaria, en aras de una solución coherente y óptima para la ciudad, se encomienda la redacción de un único documento consensuado que recoja los parámetros urbanísticos que deben aplicarse en la definición y usos de La Marina Real Juan Carlos I, al margen de consideraciones de propiedad y competencia legal sobre cada uno de sus ámbitos.

En este sentido, y habida cuenta de las diferencias introducidas por la utilización de terminología coincidente, pero referida a significados distintos, en lo que respecta a la regulación de los usos permitidos, se adopta como regla general para el desarrollo de cada una de las parcelas situadas en la Zona de Servicios de Tierra de la Autoridad Portuaria de Valencia, la preceptiva prelación de los siguientes documentos, por orden de importancia:

- 1.- DEUP en vigor.
- 2.- Ficha urbanística.

Y a tal efecto, se incorpora en estas últimas una condición obligatoria, que transpone los usos recogidos en el DEUP vigente -o en su defecto en tramitación- en el momento de la redacción de este plan especial, y cuya terminología remitirá al correspondiente glosario de términos, para mayor abundamiento en la claridad del catálogo de usos. Estos usos se desprenden de la aplicación de la TRLPEMM del estado, y se considerarán a todos los efectos como los únicos permitidos, respetando en todos los casos las condiciones de compatibilidad urbanística recogidas en los usos pormenorizados. Serán por tanto de obligado cumplimiento y de forma simultánea ambas condiciones.

En el caso que acontecieran modificaciones del DEUP durante la vigencia de este plan, se estará a las nuevas estipulaciones para las parcelas pendientes de desarrollo, dejando en esos casos sin efecto las condiciones llamadas de transposición de usos que resultaran contradictorias con el DEUP en vigor. Huelga decir que se entenderán como usos prohibidos aquellos que resulten manifiestamente incompatibles en la transposición del DEUP, incluso cuando estuvieran permitidos en los usos pormenorizados.

OTRAS CONDICIONES: Se entenderán así mismo como de obligado cumplimiento.



ESQUEMA GRAFICO: Explicitará gráficamente la forma y dimensiones de la parcela, incluyendo si fuera el caso las sub-parcelas y las preexistencias. Tendrá eficacia normativa.

ILUSTRACIÓN: Cuando las condiciones de forma y volumen admitan una diversidad de soluciones en la distribución volumétrica de la edificabilidad permitida, figurarán a modo meramente ilustrativo distintas posibilidades edificatorias, sin que ninguna de ellas resulte óptima o preceptiva.

Valencia, octubre de 2014.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PYR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-01	1.610 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS

USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO 3 COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA MÍNIMA	500 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	70%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3.220 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	14 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO

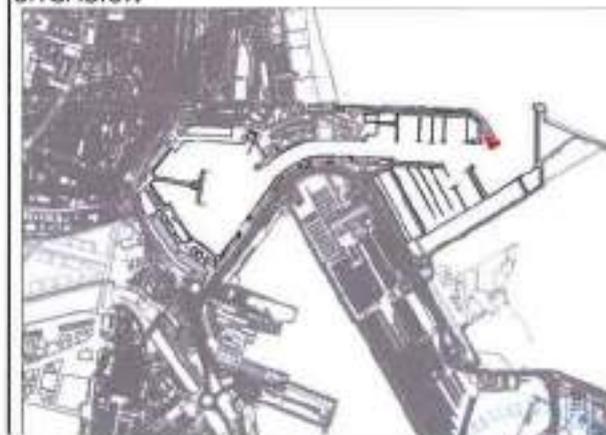
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU

Prohibición de edificar a menos de 10 metros del cantil y del paramento.

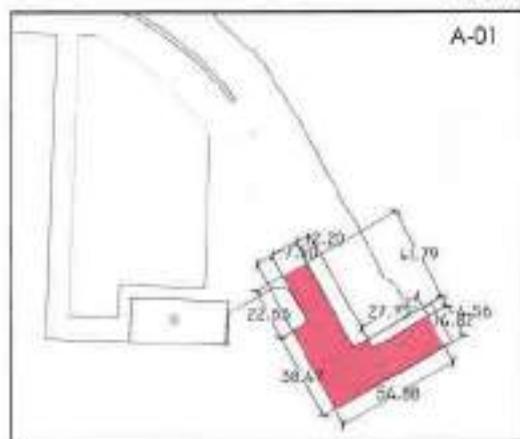
ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA

A-01



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO I) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

27



AJUNTAMENT DE VALENCIA



Autoritat Portuària de València

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	A-02	SUPERFICIE	5.581 m ²
--------	------	------------	----------------------

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

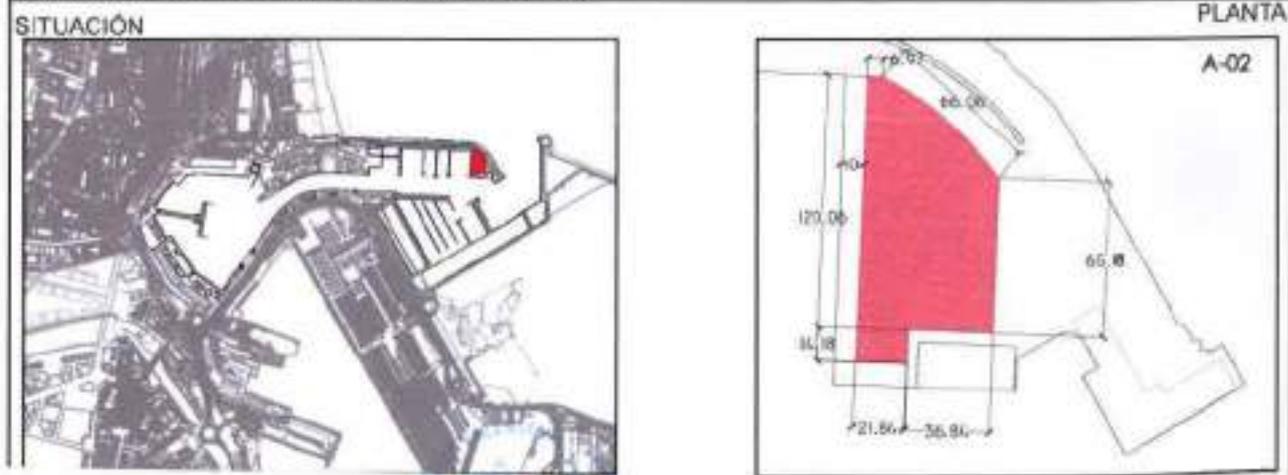
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO.3 COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	1.200 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	70%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	11.162 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	14 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
Prohibición de edificar a menos de 10 metros del cantil.

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-03	6.959 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO.3 COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

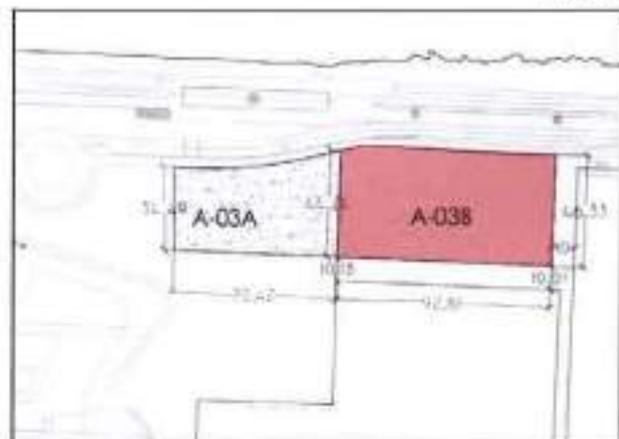
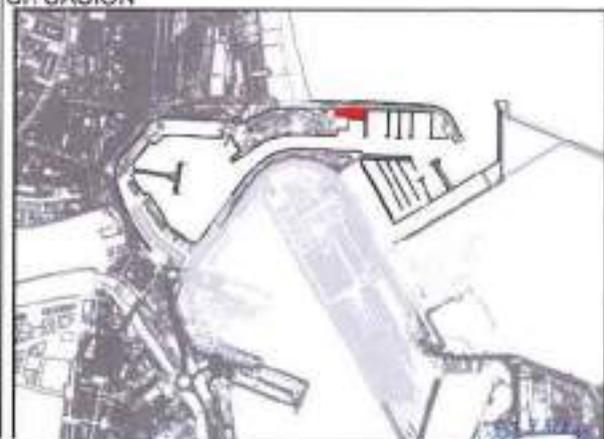
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	1.200 m ²
SUBPARCELAS	A-03A/ A-03B
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	80%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.567 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
La edificación se situará en la sub-parcela B, no pudiendo ocupar la A

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

29



AJUNTAMENT DE VALENCIA



PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
A-04		730 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO. COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

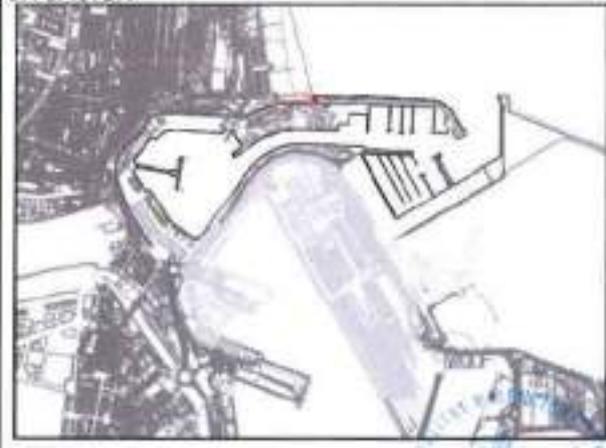
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	
SUBPARCELAS	A-04A/ A-04B
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	55%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	730 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8,50 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO

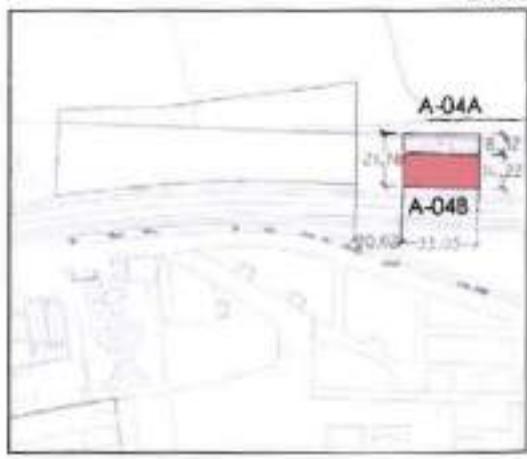
OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
La edificación se situará en la sub-parcela B, no pudiendo ocupar la A

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
A-05		4.593 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO	
USOS COMPATIBLES	TCO.3 COMERCIAL	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA		
SUBPARCELAS	A-05A/ A-05B	
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	40%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.297 m ²	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8,50 m	
SÓTANOS	SI	
SEMISÓTANOS	SI	
CUERPOS VOLADOS	SI	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD		

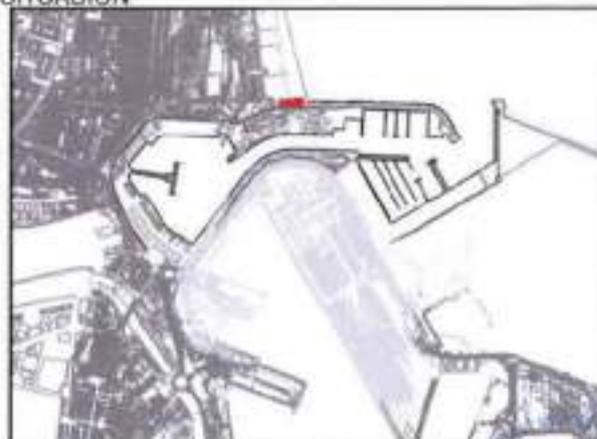
OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU

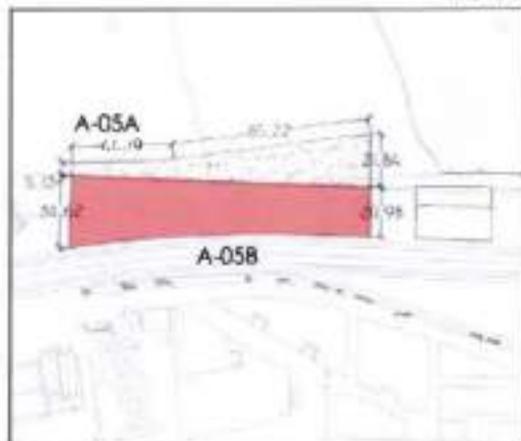
La edificación se situará en la sub-parcela B, no pudiendo ocupar la A.

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
A-06		975 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

USOS PORMENORIZADOS

USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO. COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA MÍNIMA	
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	975 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	6 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

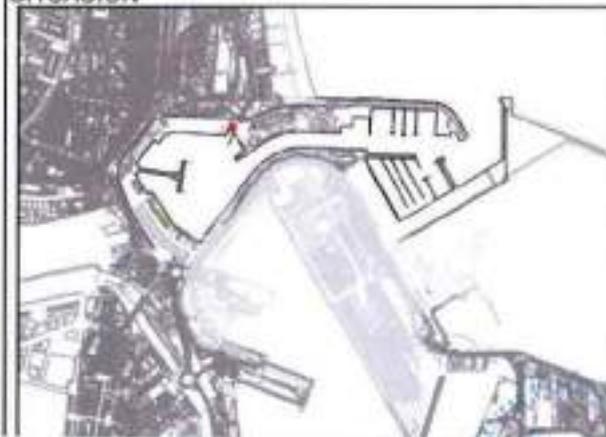
MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL/ INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD

OTRAS CONDICIONES

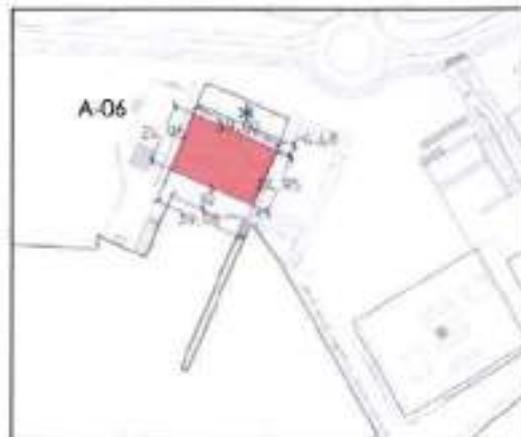
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSEJERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

32



AJUNTAMENT DE VALENCIA



PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
A-07		9.880 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

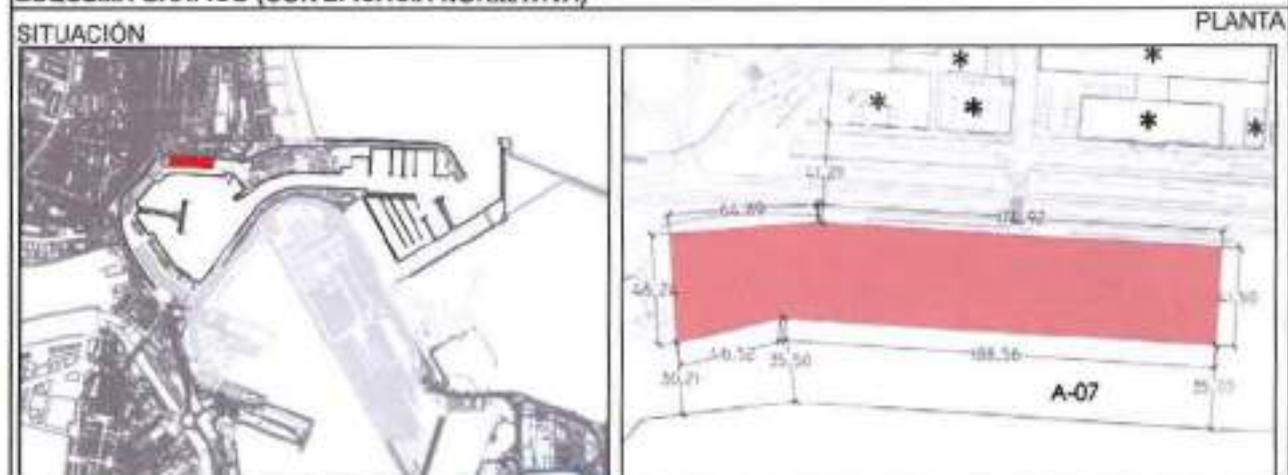
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO.3 COMERCIAL / THO. HOTELERO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	1.500 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	85%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	24.700 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	14 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
No procede	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
Se procurará conexión visual con el espacio intersticial entre los edificios de la Aduana y Sanidad.	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servici Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-08-1	4192,5

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

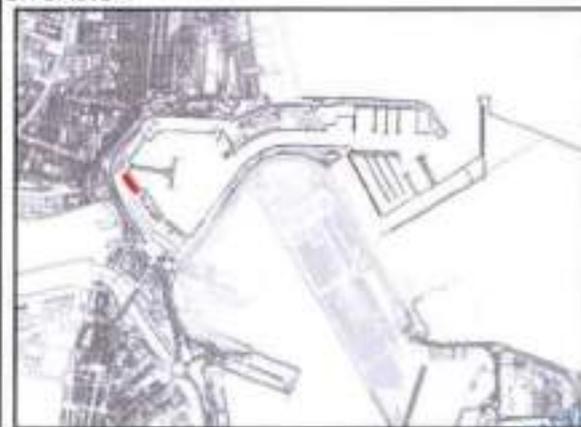
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE. RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	ALM. / IND. / PAR.2 / THO / RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	4.192,50 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	56%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5450,25 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	EXISTENTE
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

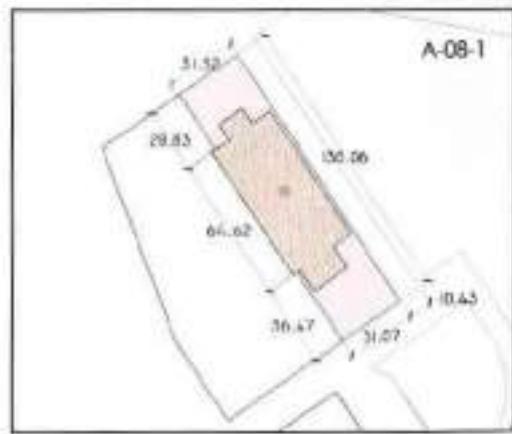
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP
INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
Preexistencia consolidada hasta el fin de su vida útil: Estación marítima

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)
SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-08-2	6987,50 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

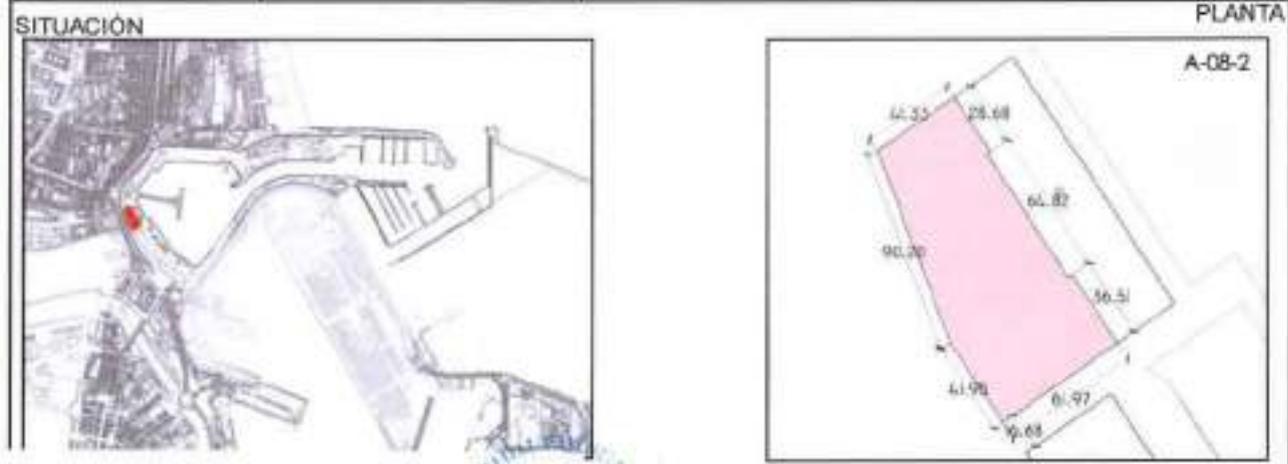
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	THO.1 HOTELERO
USOS COMPATIBLES	TOF.2 / TCO.3 / TRE.4 / PAR.
USOS INCOMPATIBLES	ALM. / IND. / PAR.2 / THO.2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	3.000 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100% (H12) / 65% (H33) / 30% (H108)
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	28089,75 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	30
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	12/33/108 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
No procede	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
La solicitud de licencia se acompañará de un estudio de integración paisajística de la solución propuesta.	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
A-09-1		100 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

USOS PORMENORIZADOS

USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE. RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA MÍNIMA	100 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	100 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	4,50 m
SÓTANOS	NO
SEMISÓTANOS	NO
CUERPOS VOLADOS	NO

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

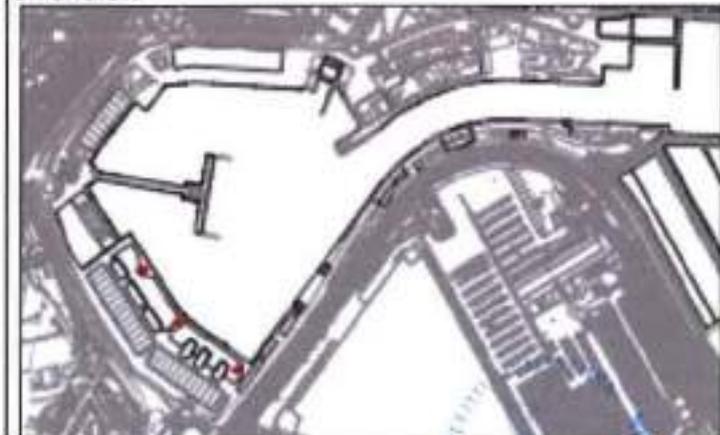
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD

OTRAS CONDICIONES

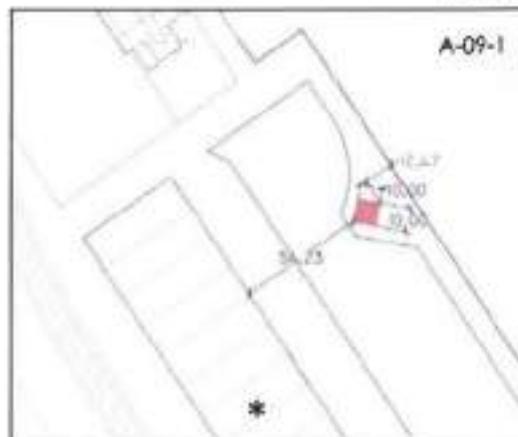
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

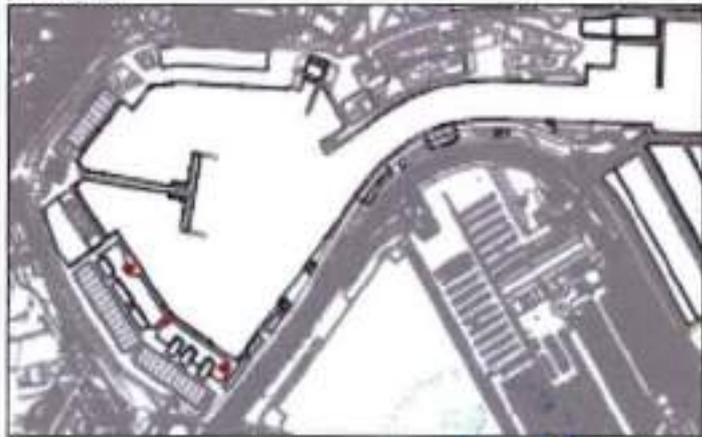
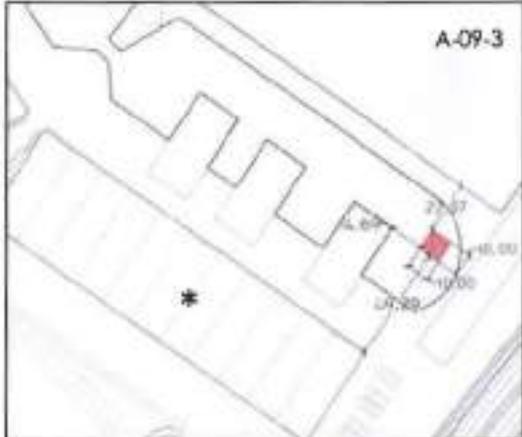
NOMBRE		SUPERFICIE
A-09-2		100 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL	
USOS COMPATIBLES	TRE. TERCIARIO RECREATIVO	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA	100 m ²	
SUBPARCELAS		
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	100 m ²	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	4,50 m	
SÓTANOS	NO	
SEMISÓTANOS	NO	
CUERPOS VOLADOS	NO	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD		
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU		

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN PLANTA

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARACTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA	
NOMBRE	A-09-3
SUPERFICIE	100 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE. TERCIARIO RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	100 m ²
SUBPARCELIAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	100 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	4,50 m
SÓTANOS	NO
SEMISÓTANOS	NO
CUERPOS VOLADOS	NO
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD	
OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)	
SITUACIÓN	PLANTA
	

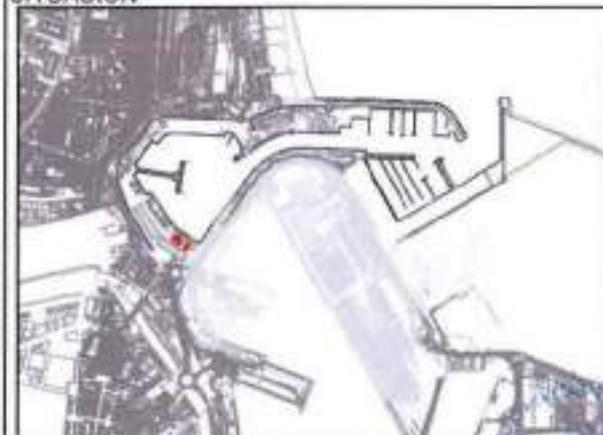
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
A-11-1		800 m2
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL	
USOS COMPATIBLES	TRE. RECREATIVO	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA	200 m2	
SUBPARCELAS		
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	400 m2	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	4,50 m	
SÓTANOS	NO	
SEMISÓTANOS	NO	
CUERPOS VOLADOS	NO	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD		
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU		

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

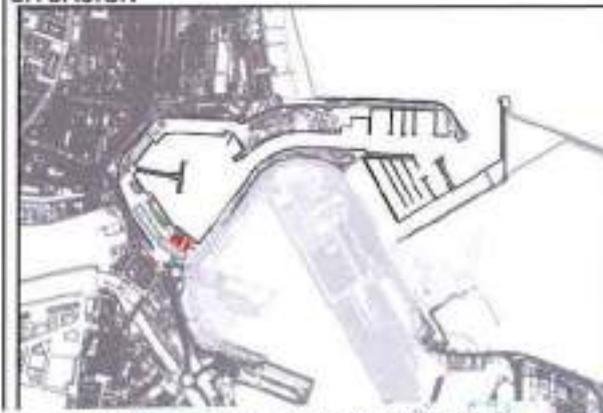
NOMBRE		SUPERFICIE
A-11-2		800 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL	
USOS COMPATIBLES	TRE. RECREATIVO	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA	200 m ²	
SUBPARCELAS		
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	400 m ²	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	4,50 m	
SÓTANOS	NO	
SEMISÓTANOS	NO	
CUERPOS VOLADOS	NO	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD		

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-11-3	800 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

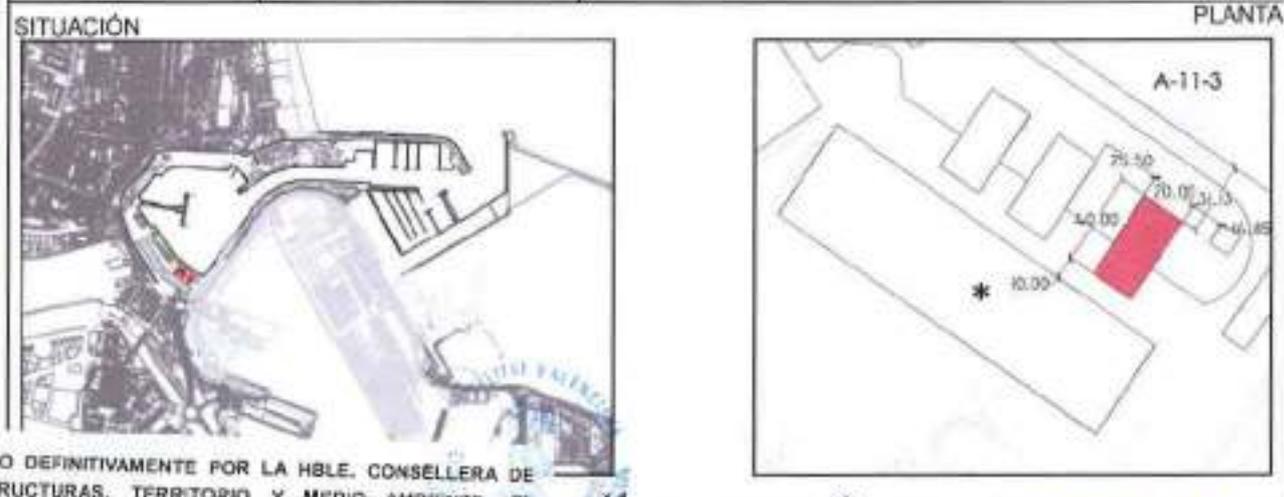
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE. RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	200 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	50%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	400 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	4,50 m
SÓTANOS	NO
SEMISÓTANOS	NO
CUERPOS VOLADOS	NO

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
A-12		987 m ²
MÚNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE. RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

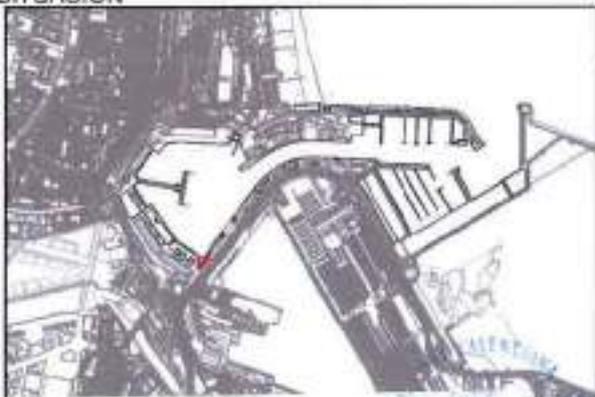
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	1.283 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2.566 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
SÓTANOS	NO
SEMISÓTANOS	NO
CUERPOS VOLADOS	NO

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
PESQUERO	

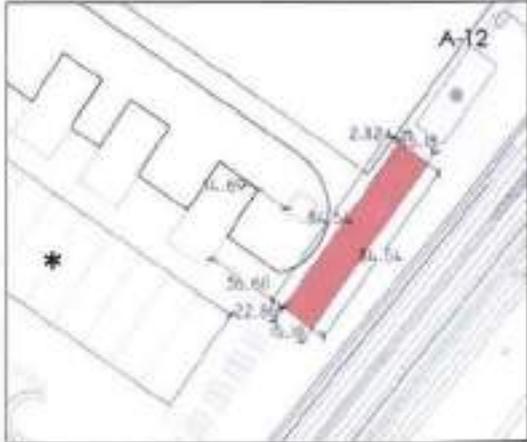
OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

FICHA URBANÍSTICA

17 NOV. 2014

NOMBRE	SUPERFICIE
A-13	655 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

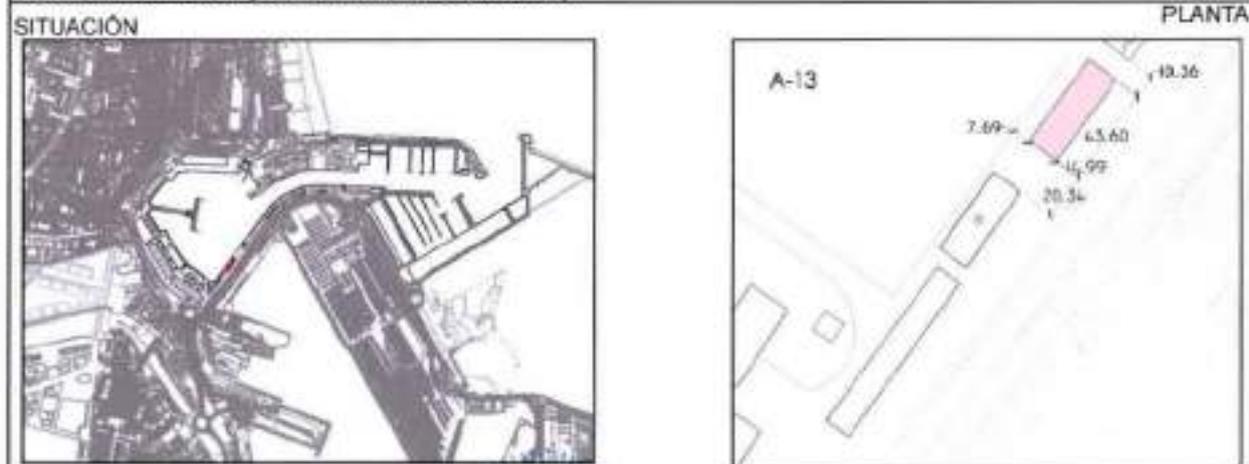
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TCO. COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE. RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	300 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	655 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	6 m
SÓTANOS	NO
SEMISÓTANOS	NO
CUERPOS VOLADOS	NO

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
MIXTO COMERCIAL / NAÚTICO DEPORTIVO Y SUS COMPLEMENTARIOS	
PESQUERO	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
 MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-14	375 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO. COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

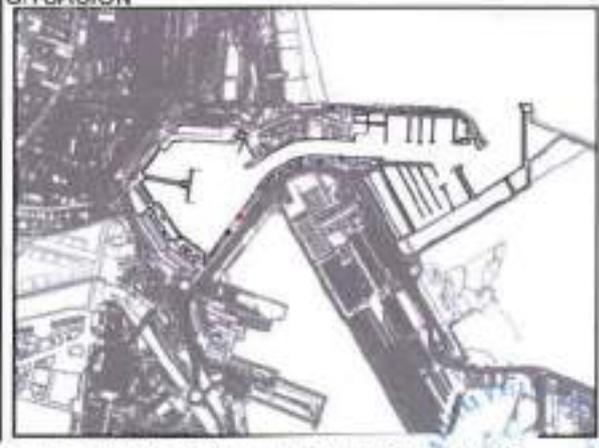
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	375 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	375 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP
MIXTO COMERCIAL / NÁUTICO DEPORTIVO Y SUS COMPLEMENTARIOS

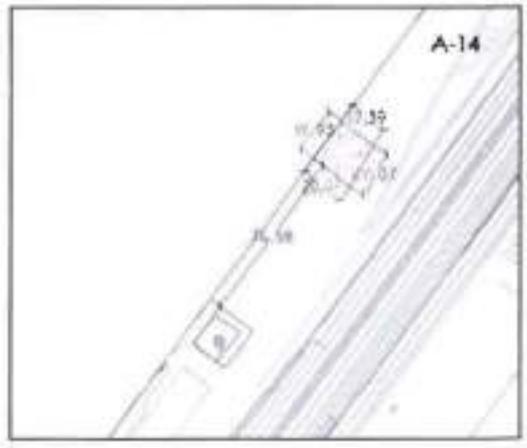
OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
Esta parcela no será edificable mientras exista la servidumbre del circuito de F1

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

FICHA URBANÍSTICA

17 NOV. 2014

NOMBRE		SUPERFICIE
A-15		2.754 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

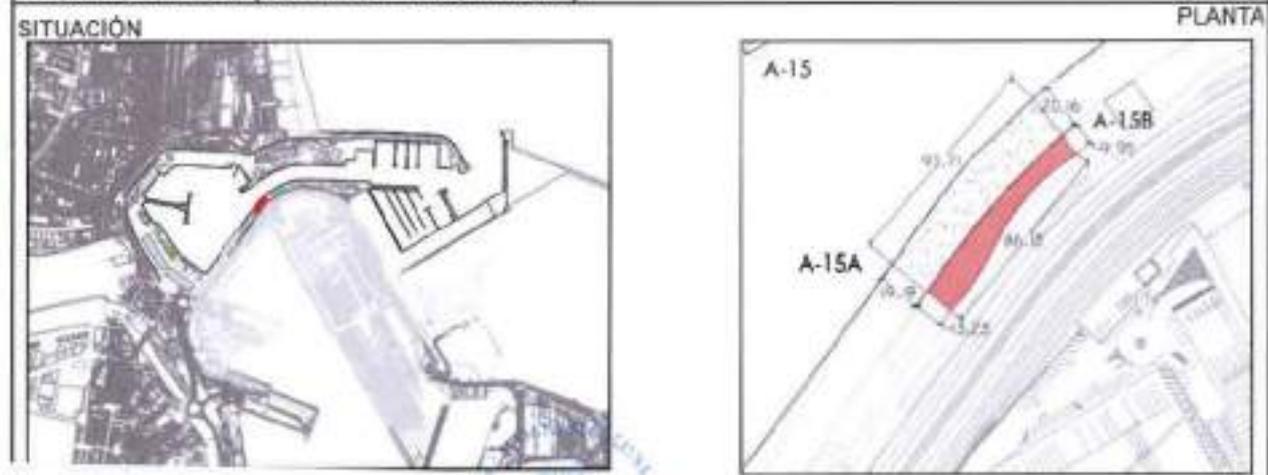
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO. COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	500 m ²
SUBPARCELAS	A-15A / A-15B
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	20%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1.102 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
La edificación se situará en la sub-parcela B, no pudiendo ocupar la A

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

45

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE

A-16

SUPERFICIE

225 m²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS

USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO. COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA MÍNIMA	225 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	225 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	6 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

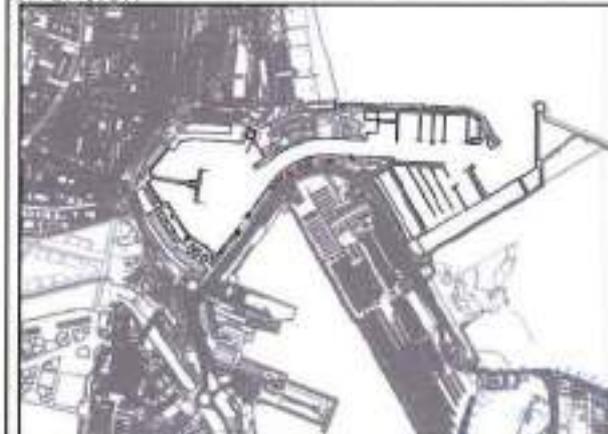
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO

OTRAS CONDICIONES

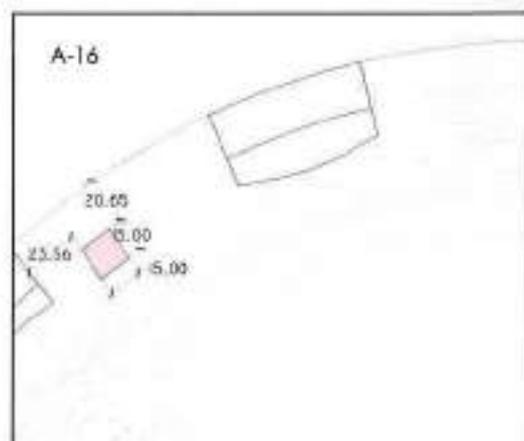
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-17	2.330 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

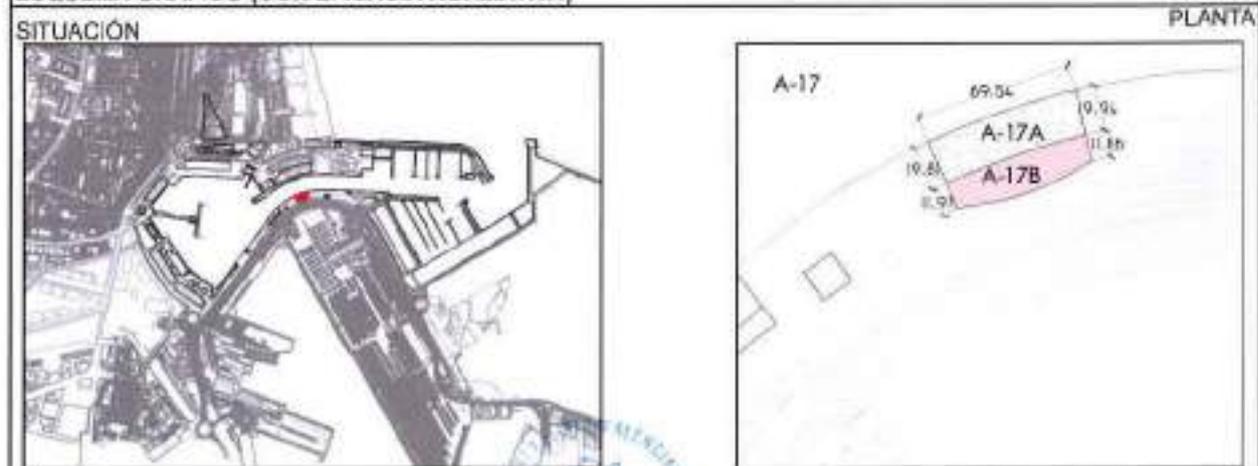
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO.3 COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	500 m ²
SUBPARCELAS	A-17A / A-17B
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	20%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	932 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
La edificación se situará en la sub-parcela B, no pudiendo ocupar la A	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REBLINDADO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA

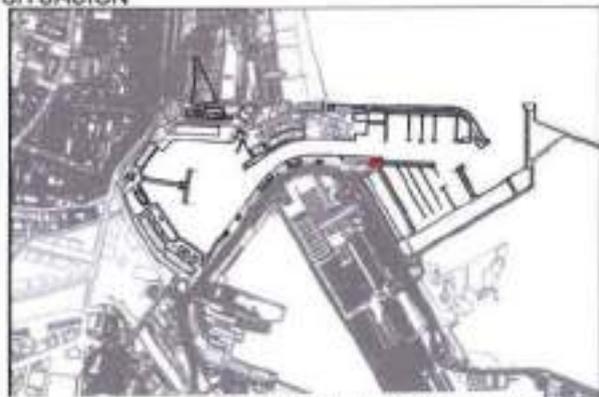
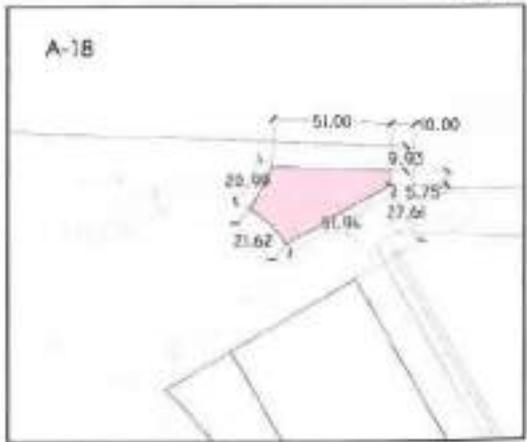
NOMBRE		SUPERFICIE
A-18		1.162 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO. COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	500 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	60%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1.162 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)	
SITUACIÓN	PLANTA
	

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-19	30.200 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	INDUSTRIAL/TERCIARIO

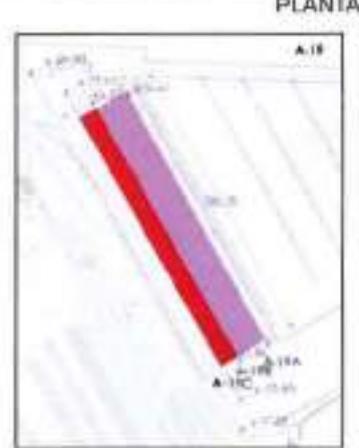
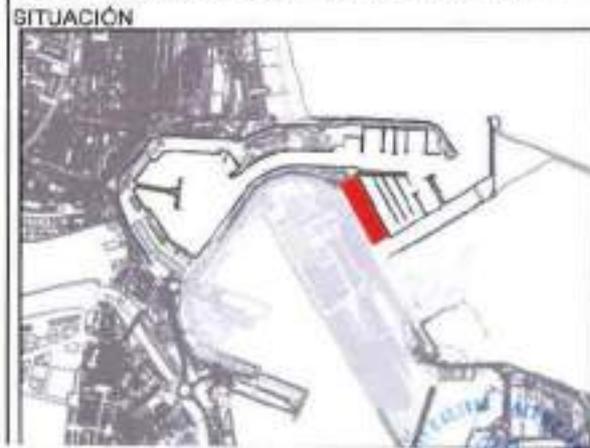
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	IND 2 / ALM 2/ TER
USOS COMPATIBLES	TCO.3 / TRE / D. Uso Múltiple
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	4.000 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	20%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.040 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	14 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
MIXTO NAÚTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NAÚTICO-DEPORTIVO en sub-parcela A	
MIXTO COMPLEMENTARIO NAÚTICO-DEPORTIVO/ INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD en sub-parcela B	
MIXTO COMERCIAL/COMPLEMENTARIO COMERCIAL en sub-parcela C	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU. Deberá preverse un vial interior por cada 12.000m ² o fracción.	
La edificación se situará en las sub-parcelas A y B, no pudiendo ocupar la C	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

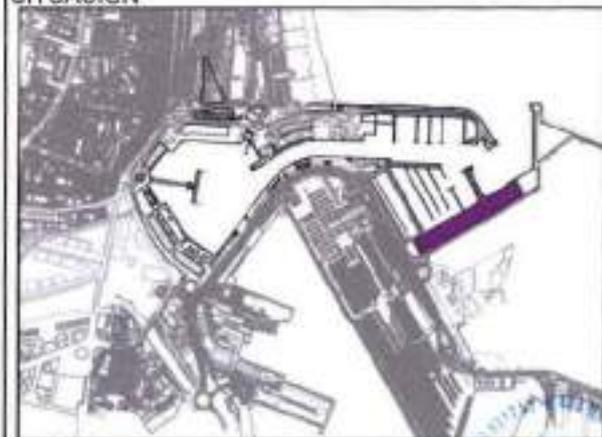
Señal Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

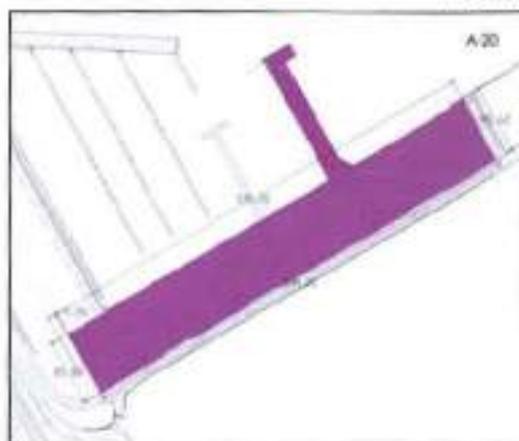
NOMBRE		SUPERFICIE
A-20		55.000 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL/TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	IND.2 /ALM.2	
USOS COMPATIBLES	TCO.3 / TRE/ DED	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA	4.000 m ²	
SUBPARCELAS		
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	10%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5.500 m ²	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	3	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	14 m	
SÓTANOS	SI	
SEMISÓTANOS	SI	
CUERPOS VOLADOS	SI	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO		
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU		
Prohibición de edificar a menos de 10 metros del cantil.		

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

50



AJUNTAMENT DE VALENCIA



Autoritat Portuària de València

17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE	SUPERFICIE
A-21	2.105 m ²

MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TCO. COMERCIAL
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	500 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	25%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	526 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	10 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
Prohibición de edificar a menos de 10 metros del cantil.	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)



PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Cuadro resumen de parcelas de nueva edificación

Número Parcela	Superficie m ²	m ² /ha	Ocupación	Uso Global	Usos Permitted			Transposición Usos DEUP	Edificabilidad máxima m ²
					Principal	Compatible	Incompatible		
A-01	1010,00	2,00	70%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	3320,00
A-02	5581,00	2,00	70%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	11162,00
A-03	4660,00	0,80	60%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 / THO	Residencial (vivienda)	MND / CND	5567,00
A-04	730,00	1,00	55%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	730,00
A-05	4593,00	0,50	40%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 Comercial	Residencial (vivienda)	IPC	2297,00
A-06	675,00	1,00	100%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MCC / IPC	675,00
A-07	9880,00	2,50	85%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 / THO	Residencial (vivienda)	No procede	34760,00
A-08-1	4100,50	1,30	90%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	ALM / IND / PAR 2 / THO 2 Residencial	IPC	5440,25
A-08-2	1987,50	4,02	52,5% (112) 40% (123) 20% (108)	TER	THO Hoteles	TOF 2 / TCO 3 / TRE 4 / PAR	ALM / IND / PAR 2 / THO 2	No procede	2989,75
A-09-1	100,00	1,00	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	IPC	100,00
A-09-2	100,00	1,00	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	IPC	100,00
A-09-3	100,00	1,00	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	IPC	100,00
A-11-1	800,00	0,50	50%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	IPC	400,00
A-11-2	800,00	0,50	50%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	IPC	400,00
A-11-3	800,00	0,50	50%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	IPC	400,00
A-12	1283,00	2,00	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	FES	2566,00
A-13	656,30	1,00	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	MCND-C_FES	656,30
A-14	375,30	1,00	100%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MCND-C	375,30
A-15	2754,00	0,40	20%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	1102,80
A-16	225,00	1,00	100%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	225,00
A-17	2330,00	0,40	20%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	932,00
A-18	1162,00	1,00	60%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	1162,00
A-19	30200,00	0,2	20%	IND / ALM / TER	IND2 Industrial ALM2 Almacén TER Terciario	TCO3 Comercial THO Hoteles TRE Recreativo D. Opcional de Uso Múltiple	Residencial (vivienda)	MND / CND - MC / CC - MCND/IPC	6040,00
A-20	55000,00	0,10	10%	IND / ALM	IND2 Industrial ALM2 Almacén	TCO3 Comercial TRE Comercial D. Opcional de Uso Múltiple	Residencial (vivienda)	MND / CND	5500,00
A-21	2100,00	0,25	25%	TER	TRE Recreativo	TCO 3 Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	525,00
TOTAL	140297,00								102774,80

LEYENDA DE TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP:

MND / CND	MIXTO NÁUTICO-DEPORTIVO/ COMPLEMENTARIO NÁUTICO-DEPORTIVO
CC	COMPLEMENTARIO COMERCIAL
FES	FESQUERO
IPC	INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD
MCC/IPC	MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL/INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD
MC/CC	MIXTO COMERCIAL/ COMPLEMENTARIO COMERCIAL
MCND/IPC	MIXTO COMPLEMENTARIO NÁUTICO DEPORTIVO/INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD
MCND-C	MIXTO COMERCIAL/NÁUTICO DEPORTIVO Y SUS COMPLEMENTARIOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PYR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servei Territorial d'Urbanisme
"M. E. H. C. I."

17 JUN 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
E-04		15.314 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

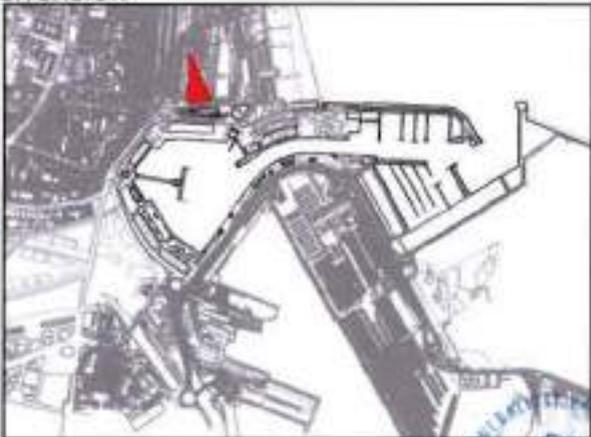
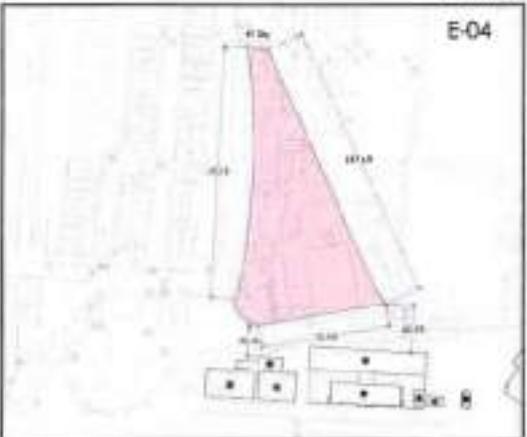
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TOF. / TCO.
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	60%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	9188,40 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	7
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	30 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
COMPLEMENTARIO COMERCIAL	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
Ver Anejo a esta ficha sobre estudio de detalle	

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN	PLANTA
	

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Servel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
26 NOV. 2014

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA E-04

Parámetros urbanísticos

Superficie del ámbito	15.314,00 m2
Uso dominante	Terciario
Edificabilidad máxima de uso TER	9.188,40 m2t
Superficie mínima EL-4*	7.657,00 m2s
Superficie mínima EL	1.531,40 m2s

Objetivos y criterios de la ordenación

- El objetivo de la ordenación es la integración de este antiguo vestigio portuario en su entorno urbano, manteniendo el espacio libre de uso deportivo existente y erradicando las edificaciones de uso portuario que se encuentran en el ámbito (naves taller y de almacenamiento), para incorporar actividades portuarias contempladas en la DEUP que contengan una imagen más acorde con el entorno urbano.
- La ordenación calificará al menos el 50% de la superficie de la manzana como EL4*, cuyas condiciones serán las del artículo 6.76 de las NNUU del PG88
- Reservará como mínimo el 10% de la superficie como espacio libre de uso público.
- La altura máxima de la edificación será de VII plantas.
- La ordenación procurará una solución urbanística en el frente a la calle Dr. Marcos Sopena que contemple al menos, los siguientes aspectos:
 - Posibilitará obtener una sección aproximada de 40 m en la calle Dr. Marcos Sopena, medida desde la alineación del edificio Docks, de acuerdo con el diseño final de esta vía que se establezca.
 - El espacio libre de uso público exigido deberá ubicarse colindante con esta calle.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO CON CARACTER PARCIAL EN EL AREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (AMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV. 2014

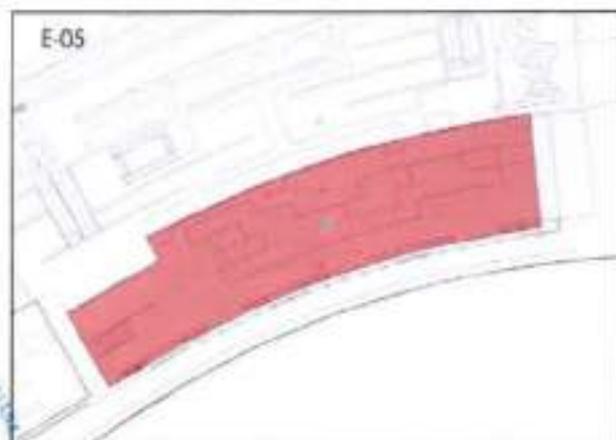
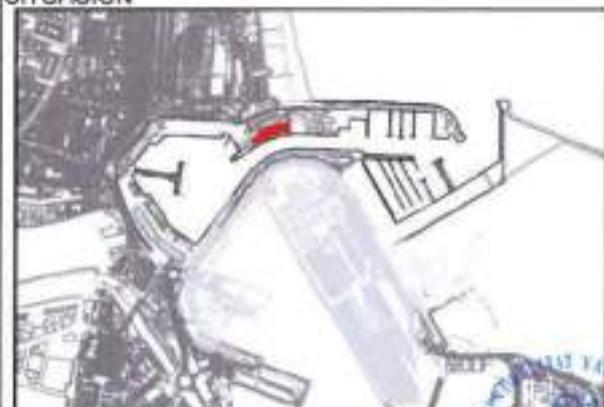
FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
E-05		10.173 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO	
USOS COMPATIBLES	TOF. / TCO.	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA	100 m ²	
SUBPARCELAS		
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	30%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	3051,9 m ²	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	8,50 m	
SÓTANOS	NO	
SEMISÓTANOS	NO	
CUERPOS VOLADOS	NO	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU		

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN

PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



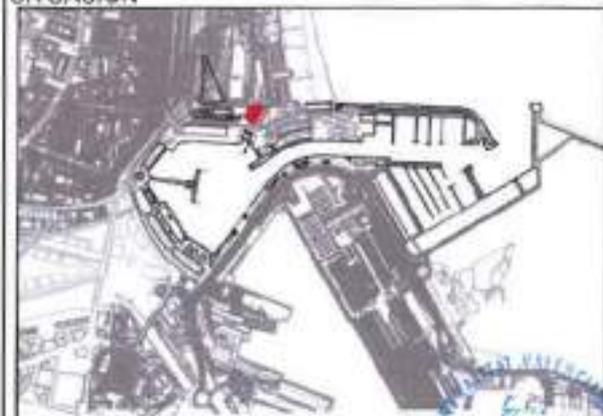
PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

FICHA URBANÍSTICA

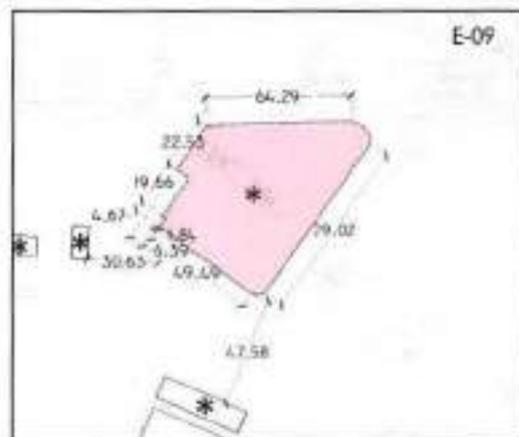
NOMBRE		SUPERFICIE
E-09		5.202 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	TRE.4 RECREATIVO	
USOS COMPATIBLES	TOF.2 / TCO.3 / THO	
USOS INCOMPATIBLES	ALM. / IND. / PAR.2 / THO.2	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA	5.202 m ²	
SUBPARCELAS		
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	26.010 m ²	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	5	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	22 m	
SÓTANOS	SI	
SEMISÓTANOS	SI	
CUERPOS VOLADOS	SI	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU		
La solicitud de licencia se acompañará de un estudio de integración paisajística de la solución propuesta.		
Ver Catálogo de Bienes Protegidos.		

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL DE LA ZONA EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

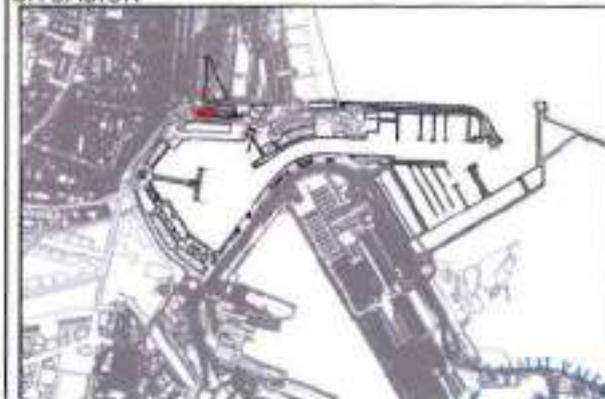
Servel Territorial

FICHA URBANÍSTICA

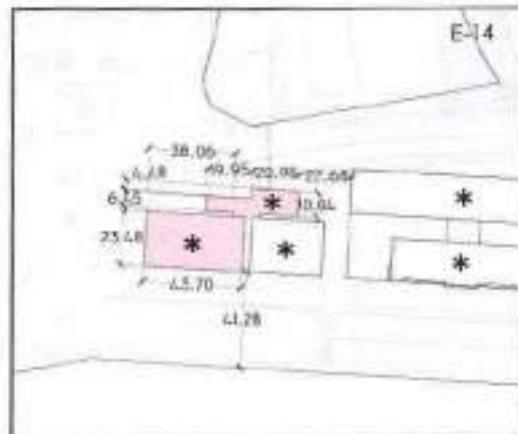
NOMBRE		SUPERFICIE
E-14		1.407 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	
USOS PORMENORIZADOS		
USO PRINCIPAL	TOF. OFINAS	
USOS COMPATIBLES	TRE / TCO.3 / THO	
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA MÍNIMA	1407 m ²	
SUBPARCELAS		
INTENSIDAD		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	7.035 m ²	
VOLUMEN Y FORMA		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	5	
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	22 m	
SÓTANOS	SI	
SEMISÓTANOS	SI	
CUERPOS VOLADOS	SI	
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP		
MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL/INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD		
OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: Art. 18 NNUU		
La solicitud de licencia se acompañará de un estudio de integración paisajística de la solución propuesta.		
Ver Catálogo de Bienes Protegidos.		

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servei Territorial d'urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
E-15		5.625,10 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TCO COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

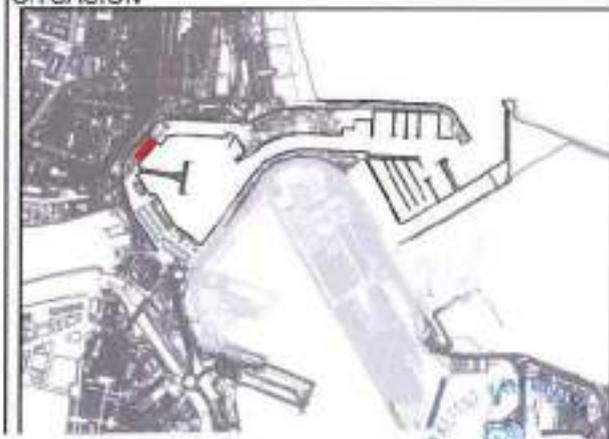
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.975,12 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	EXISTENTE
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	NO

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

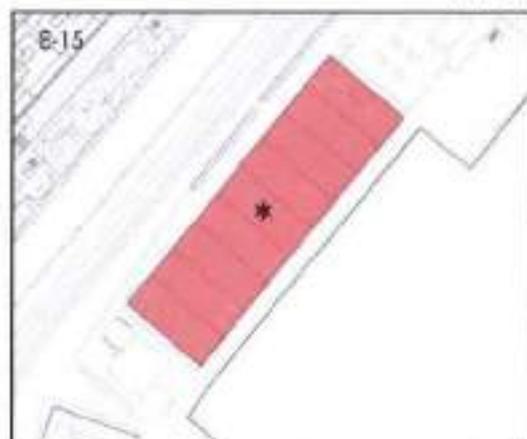
OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
Ver Catálogo de Bienes Protegidos.

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, E TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

58



AJUNTAMENT DE VALENCIA



17 NOV 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
E-18		9.002,94 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

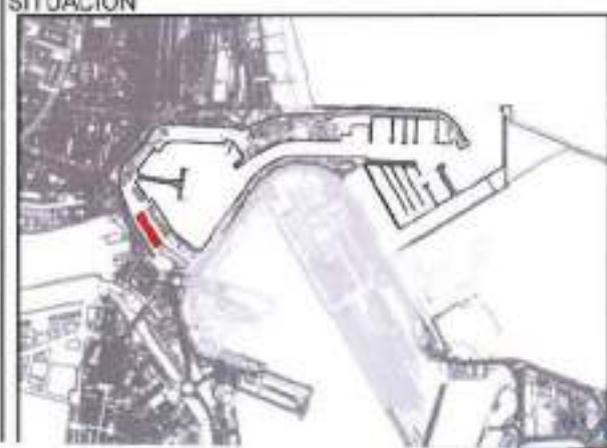
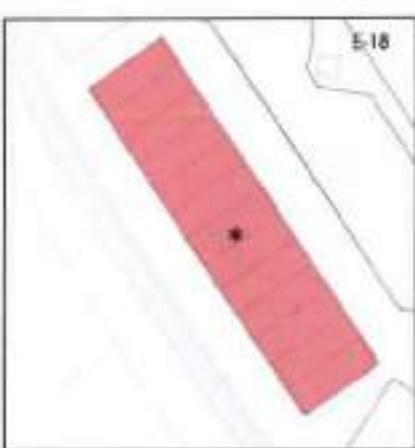
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TCO COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	11.164 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	EXISTENTE
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	NO

TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
Ver Catálogo de Bienes Protegidos.

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN	PLANTA
	

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERÀ DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. TEXTO REFUNDIDO
MEMORIA CON EFICACIA NORMATIVA

Servel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

FICHA URBANÍSTICA

NOMBRE		SUPERFICIE
E-19		7.838,82 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA	
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
USO GLOBAL	T. TERCIARIO	

USOS PORMENORIZADOS

USO PRINCIPAL	TCO COMERCIAL
USOS COMPATIBLES	TRE RECREATIVO
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA MÍNIMA	
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	9.854,08 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	EXISTENTE
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	NO

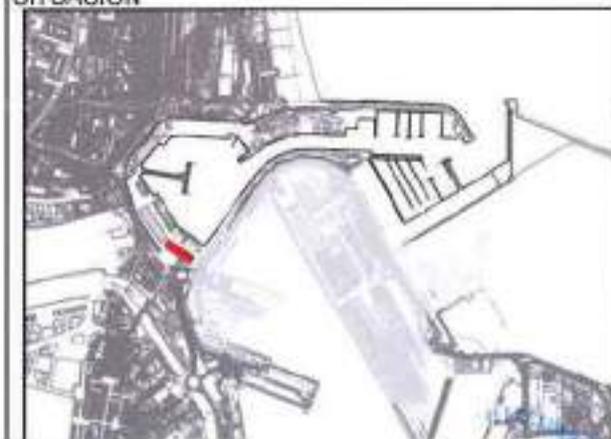
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU
Ver Catálogo de Bienes Protegidos.

ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)

SITUACIÓN



PLANTA



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

60

17 NOV. 2014

Cuadro resumen de parcelas existentes.

Este cuadro resumen da cuenta de las especificaciones de usos, ocupación máxima de parcela y edificabilidad de la totalidad de las parcelas denominadas existentes, incluidas las descritas anteriormente.

Nombre	Superficie m ²	m ² /m ² s	Ocupación	Uso Global	Usos Personalizado			Transposición Usos DEUP	Edificabilidad máxima m ²
					Principal	Compatible	Incompatible		
E-01	802,00	0,20	20%	D	D ¹ Dotacional privado	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	168,40
E-02	1677,00	1,00	100%	ALM	ALM	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	1677,00
E-03	494,00	1,00	100%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	494,00
E-04	15314,00	0,60	60%	TER	TRE Recreativo	TCO / TOF	Residencial (vivienda)	CC	9188,40
E-05	10173,00	0,30	30%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	No procede	3051,90
E-06	10173,00	1,00	100%	PAR	Par Aparcamiento		Todos los demás	No procede	10173,00
E-07	2874,00	3,67	100%	TER	TRE 4 Recreativo	TCO 3 Comercial	Residencial (vivienda)	No procede	18547,50
E-08	446,12	2,05	100%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	CC / IPC	914,44
E-09	5202,00	5,00	100%	TER	TRE 4 Recreativo	TOF 2 / TCO 3 / THO	ALM / RD / PAR 2 / THO 2	No procede	26010,00
E-10	100,00	1,00	100%	D	D Dotacional de Uso Múltiple	TRE / TCO	Residencial (vivienda)	No procede	100,00
E-11	118,00	2,80	100%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	CC / IPC	336,40
E-12	4790,00	1,05	100%	D	D Dotacional de Uso Múltiple	TOF	Residencial (vivienda)	CC / IPC	4900,00
E-13	580,00	2,28	100%	D	D Dotacional de Uso Múltiple	TOF	Residencial (vivienda)	CC / IPC	1348,20
E-14	1407,00	5,00	100%	TER	TOF Oficinas	TRE / TCO 3 / THO	Residencial (vivienda)	CC / IPC	7035,00
E-15	5625,10	1,24	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	No procede	6975,10
E-16	970,14	2,65	100%	D	D Dotacional de Uso Múltiple	TRE / TCO 3 / TOF	Residencial (vivienda)	CC / IPC	2494,20
E-17	581,00	1,00	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	MND / CND	581,00
E-18	9002,94	1,24	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	No procede	11163,64
E-19	7938,80	1,20	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	No procede	9524,96
E-20	593,00	1,00	100%	TER	TCO Comercial	TRE Recreativo	Residencial (vivienda)	PES	593,00
E-21	340,50	0,70	70%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MCND-C	244,85
E-22	589,00	0,70	70%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	1168,00
E-23	241,00	1,00	100%	TER	TRE Recreativo	TCO Comercial	Residencial (vivienda)	MND / CND	241,00
TOTAL	78858,02								108601,98

LEYENDA DE TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP

MND / CND	MIXTO NÁUTICO DEPORTIVO / COMPLEMENTARIO NÁUTICO DEPORTIVO
CC	COMPLEMENTARIO COMERCIAL
PES	PESQUERO
IPC	INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD
MCC/IPC	MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL/INTERACCIÓN PUERTO CIUDAD
MC/CC	MIXTO COMERCIAL/ COMPLEMENTARIO COMERCIAL
MNC/IPC	MIXTO COMPLEMENTARIO NÁUTICO DEPORTIVO/INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD
MCND-C	MIXTO COMERCIAL/ NÁUTICO DEPORTIVO Y SUS COMPLEMENTARIOS

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
17 NOV. 2014

III. PLANOS DE ORDENACIÓN.

En la documentación gráfica constan los planos de ordenación que a continuación se relacionan:

- 0.1. Zonas de calificación urbanística 1/5.000
- 0.2. Ordenación pormenorizada. 1/5.000
- 0.3. Usos e Intensidades de la edificación 1/2.000
- 0.4. Edificios fuera de ordenación diferido 1/2.000
- 0.5. Identificación de elementos protegidos 1/2.000

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

Servel Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
17 NOV. 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



IV. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS



Servel Territori i Urbanisme
CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE NATURALEZA URBANA
VALENCIA
17. NOV. 2014

1.7. Objeto y finalidad.

El catálogo de Bienes Protegidos tiene por objeto complementar las determinaciones de este Plan Especial, en los aspectos relativos a la conservación y protección del patrimonio cultural merecedor de una especial protección.

Su finalidad es la de identificar aquellos bienes que poseen unos valores patrimoniales destacados, bien por su interés arquitectónico, histórico, tipológico, urbanístico, o por tener funciones de representatividad de la memoria histórica y que deben formar parte de nuestro patrimonio cultural, con el objetivo de analizarlos y ofrecer la protección adecuada para asegurar su conservación y preservación en el tiempo.

Objetivo que en el caso de bienes inmuebles, persigue tanto la preservación de sus valores arquitectónicos o artísticos relevantes como su consideración como documentos edificados a través de los cuales se pueda elaborar una lectura continuada de la historia, así como dejar una muestra significativa que ilustre la evolución de la arquitectura y de sus estilos a lo largo de los años.

En definitiva, se identifican y seleccionan estos bienes con la intención de considerarlos como pertenecientes a la categoría de patrimonio cultural.

Así, en el presente Catálogo se reúne el conjunto de fichas, normativa y documentos en los cuales se recoge la descripción y valoración de los bienes patrimoniales arquitectónicos, arqueológicos, históricos, hidráulicos y etnológicos y su entorno de protección; todo ello como resultado del estudio de los valores presentes en los bienes estudiados, del análisis y de su clasificación, de su estimación comparada y de la valoración objetiva de los mismos en sus aspectos históricos, constructivos, formales, paisajísticos, etnográficos, etc...

2. Ámbito.

El presente Catálogo de Bienes Protegidos, identifica, a efectos de su protección, aquellos bienes o de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico de naturaleza urbana situados en el ámbito del Plan Especial hoy denominado Marina Real Juan Carlos I.

3. Alcance.

El presente catálogo completa y revisa las determinaciones estructurales del catálogo incluido en la Revisión simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, actualmente en tramitación, para adaptarlo a Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y sus sucesivas modificaciones (en adelante LPCV).

La obligación de revisar el contenido patrimonial del catálogo trae causa en la

aprobación de LPCV que regula por primera vez los bienes y espacios integrantes del Patrimonio Cultural Valenciano y sus categorías, sus regímenes de protección, y como clase independiente a los Bienes de Interés Cultural, los Bienes de Relevancia Local. También se debe adaptar a las sucesivas modificaciones de la LPCV, llevadas a cabo por la Ley 7/2004, de 19 de octubre, y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, especificando el contenido de sus fichas, los criterios de delimitación de los entornos y las condiciones de intervención.

4. Clasificación de los bienes protegidos.

No existe ningún edificio catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC) en el ámbito objeto de este Plan Especial. Tampoco ningún espacio o edificio se encuentra incluido en el entorno de afección de un BIC externo al ámbito del PE.

Se han catalogado como Bien de Relevancia Local (BRL) aquellos que, sin la relevancia reconocida a los Bienes de Interés Cultural, tienen algún valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier naturaleza cultural, en un grado particularmente significativo.

Como ya ha sido indicado en el epígrafe 1.7.1 de la Memoria sin eficacia normativa, todos ellos, menos el Edificio del Reloj, ya se contemplan en el Catálogo estructural de Bienes y Espacios protegidos que contiene la Revisión simplificada del Plan General, actualmente en tramitación, y que cuenta con Informe Favorable de la Dirección General de Cultura de la Generalitat Valenciana.

El resto de bienes catalogados se clasificarán en función de su nivel de protección: integral, parcial o ambiental. En la práctica, estos elementos, que podríamos denominar de ordenación pomenorizada, no se contemplan en el citado catálogo estructural de la RPG.

5. Régimen de intervención.

La asignación a un bien o espacio de un grado de protección, determina su régimen de intervención y permite definir las condiciones de transformación del bien. Mediante la previa valoración pomenorizada de los elementos constitutivos, la ficha determina las obras admisibles, que se pueden realizar sin pérdida de los valores reconocidos que se pretenden proteger.

Hay que hacer notar que el régimen de intervención en los Tinglados 2, 4 y 5, todos ellos considerados Bien de Relevancia Local (BRL) admite la Reforma y Redistribución del espacio interior de los mismos en las condiciones establecidas en la Ficha correspondiente.

Y también, que la protección parcial del antiguo Edificio de la Autoridad Portuaria (hoy sede del Consorcio Valencia 2007) y de los Docks Comerciales, permite la sobreelevación en las condiciones establecidas en su correspondiente Ficha.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV 2014

6. Entorno de protección.

Se entiende como entorno de protección de un Bien de Relevancia Local (BRL) el ámbito territorial que constituye el área de influencia del bien protegido, sobre la que debe ejercerse la tutela de la administración sobre las intervenciones que se realizan en dicho ámbito, por entenderse que puede afectar a la percepción del bien y sus valores.

La delimitación del entorno de protección se ha realizado sobre base cartográfica y se ha justificado en la ficha particularizada del BRL. Se han incluido dentro del mismo los elementos colindantes al BRL (entorno inmediato) - dentro y fuera de su parcela catastral, con o sin relación con él - en los que puedan realizarse intervenciones que afecten al bien. El entorno del BRL puede ser independiente de las delimitaciones parcelarias catastrales actuales.

7. Disposición transitoria.

Tras la aprobación definitiva de este Plan Especial quedarán sin efecto –y sustituidas por las presentes- las Fichas contenidas en la Revisión simplificada del Plan General correspondientes a los Bienes de Relevancia Local (BRL) en el ámbito del Plan Especial de La Marina Juan Carlos I.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TINGLADO Nº 2

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
 17 NOV. 2014

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I PUERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS CÓDIGO: BRL 12.11.10 CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL (MIL)	BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) Nivel de protección: Parcial
---	---

1. PARCELA:

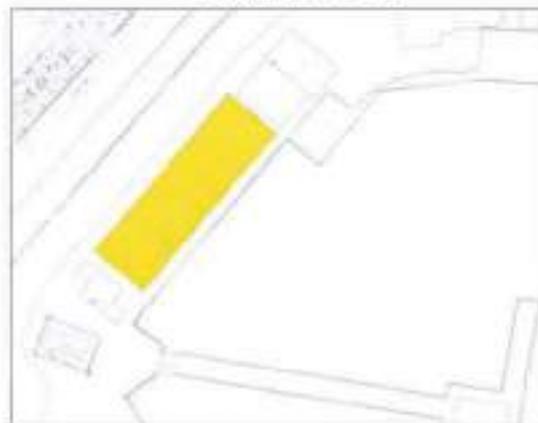
REF. CATASTRAL VIGENTE:
 Cartografía Catastral: YJ3700G
 Manzana: 03041
 Parcela: 61
CART. CATASTRAL
 IMPLANTACIÓN: AISLADA
 FORMA: REGULAR
 SUPERFICIE: 5.658 M2



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

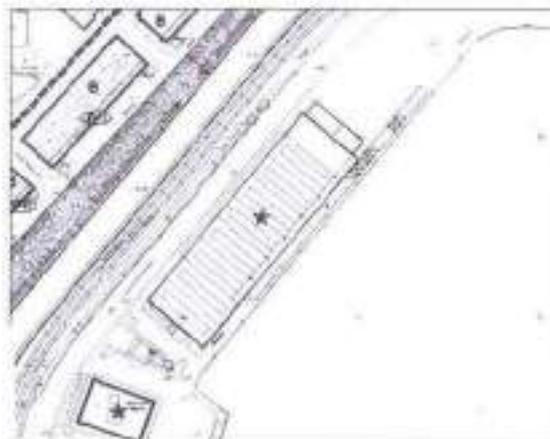
NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
NÚMERO DE PLANTAS: 1 (3 en testero sur)
OCUPACIÓN: TOTAL
ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
HOJA PLAN GENERAL: 43
CLASE DE SUELO: SU
CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de
 Transporte
PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2 bis
CLAVE: A23



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA H.M.B.L. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



TINGLADO Nº 2

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

El tinglado se configura en tres cuerpos: dos elementos prismáticos en los extremos y en el centro una sucesión de planos quebrados en faldones sobre ligeros soportes. La composición es clásica, con simetría en la disposición de los edificios de fábrica. En los espacios intermedios se construyen grandes cubiertas con un ritmo de grandes luces derivado de su uso como almacén o depósitos. Para solventarlo se recurre a una interesante solución de cuchillos de perfilerías de acero. En la fachada no se refleja esta solución constructiva como elemento formal del edificio construido, sólo llegan columnas de fundición ornamentadas a la manera clásica.

El alzado frontal de los elementos laterales de fábrica se configura como un arco de triunfo con dos mástiles en los extremos y dos columnas de fundición en toda la altura de la fachada. Los alzados laterales presentan un ritmo de cuatro pilastras que acentúan la dirección vertical cortadas por una franja cerámica con motivos geométricos a media altura que sirve de base a tres ventanas divididas en tres hojas cada una y con una banda superior a modo de cornisamento.

En cuanto a la ornamentación se utilizan elementos modernistas y motivos industriales como esculturas, cerámicas, luminarias que mejoran la unidad lingüística de la obra respecto al proyecto. En el proyecto original existía cierta confusión entre la ornamentación propia de la Secesión vienesa con la del II Imperio francesa. Aunque en la obra construida se mantiene la estructura compositiva general se modifica la mayoría de la ornamentación II Imperio por otra más acorde con la España industrial. La restauración realizada en los años 80 fue respetuosa.

(Fuente: Ayuntamiento de Valencia)

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Cartográfico Municipal 1929-1945

NOVA
Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

TINGLADO Nº 2

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: José María Fuster (Ing)
Fausto Elio (Ing)

FECHA DE CONSTRUCCION: 1911

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Elementos laterales: Pilastras
Espacio central: Pilares de forja y cerchas de acero.
Cubierta ligera de chapa



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador

Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal
- Fachada trasera o lateral
- Cubierta
- Estructura espacial interna



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



TINGLADO Nº 2

7. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Definición del entorno afectado:



Entorno de protección. Identificación del elemento protegido.

Descripción de la línea delimitadora:

El punto de origen de la línea delimitadora se encuentra en el ángulo noreste del entorno, en el punto definido por la intersección de la línea prolongación de la fachada lateral del edificio vecino por el norte y el cantil. Desde aquí, en sentido horario, la línea recorre el cantil hacia el sur hasta llegar al punto intersección con la prolongación de la línea de la fachada lateral del edificio vecino por el sur. En este punto gira noventa grados hacia el oeste y recorre la fachada del edificio colindante incluyendo en el entorno el paso entre los dos edificios. Al llegar a la línea de la calzada, gira hacia el norte siguiendo este límite. Al llegar al punto definido por la intersección de la línea de calzada con la prolongación de la fachada del edificio situado al norte, gira siguiendo la línea de fachada de este edificio (incluyendo el paso en el entorno) hasta llegar al punto de origen.

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones: Se permitirá una reorganización del espacio interior, admitiéndose un forjado intermedio en los cuerpos dotados de cerramiento opaco en los extremos, y la construcción de nuevos volúmenes contenidos que deberán ser geométricamente independientes y que no deben entorpecer la transparencia del conjunto. Podrán realizarse cerramientos parciales mediante elementos ligeros y reversibles, que garanticen la seguridad del espacio interior.

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia. 2007
AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia: 2001
Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:

USO: Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

TINGLADO Nº 4

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I. PUERTO DE VALENCIA.	BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
BARRIO: 12-EL GRAU	Nivel de intervención: Parcial
DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS	
CÓDIGO: BRL 12.11.08	
CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL (MIL)	

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:
Cartografía Catastral: YJ3700G
Manzana: 03041
Parcela: 64
CART. CATASTRAL
IMPLANTACIÓN: AISLADA
FORMA: REGULAR
SUPERFICIE: 9.001 M2



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
NÚMERO DE PLANTAS: 1
OCUPACIÓN: TOTAL
ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
HOJA PLAN GENERAL: 43
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de
Trasporte
PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2 bis
CLAVE: A20



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



TINGLADO Nº 4

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

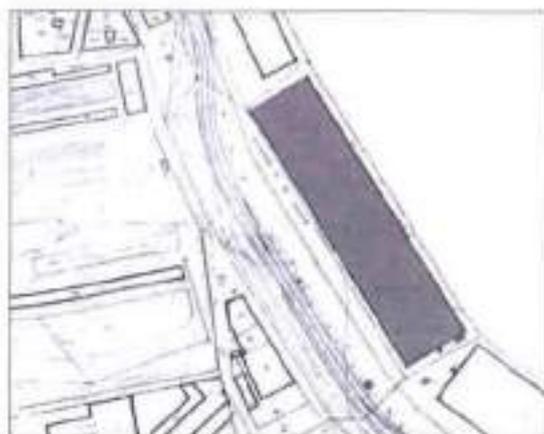
El Tinglado Nº 4 se configura en cinco cuerpos: dos cuerpos prismáticos en los extremos (como en el caso del Tinglado Nº 2) pero en este se amplía con un tercer cuerpo de fábrica en posición axial. Uniendo estos tres volúmenes, una sucesión de planos quebrados en faldones sobre ligeros soportes. La composición es clásica, con simetría en la disposición de los edificios de fábrica. En los espacios intermedios se construyen grandes cubiertas con un ritmo de grandes luces derivado de su uso como almacén o depósitos. Para solventarlo se recurre a una interesante solución de cuchillos de perfiladas de acero. En la fachada no se refleja esta solución constructiva como elemento formal del edificio construido, sólo llegan columnas de fundición ornamentadas a la manera clásica.

El alzado frontal de los elementos laterales de fábrica se configura como un arco de triunfo con dos mástiles en los extremos y dos columnas de fundición en toda la altura de la fachada. Los alzados laterales presentan un ritmo de cuatro pilastras que acentúan la dirección vertical cortadas por una franja cerámica con motivos geométricos a media altura que sirve de base a tres ventanas divididas en tres hojas cada una y con una banda superior a modo de cornisamento.

En cuanto a la ornamentación se utilizan elementos modernistas y motivos industriales como esculturas, cerámicas, luminarias que mejoran la unidad lingüística de la obra respecto al proyecto. En el proyecto original existía cierta confusión entre la ornamentación propia de la Secesión vienesa con la del II Imperio francesa. Aunque en la obra construida se mantiene la estructura compositiva general se modifica la mayoría de la ornamentación II Imperio por otra más acorde con la España industrial. La restauración realizada en los años 80 fue respetuosa.

(Fuente: Ayuntamiento de Valencia)

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Cartográfico Municipal 1929-1945

TINGLADO N° 4

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV. 2014

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: José María Fuster (Ing)
Fausto Elio (Ing)

FECHA DE CONSTRUCCION: 1911

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Elementos laterales: Pilastras
Espacio central: Pilares de forja y cerchas de acero.
Cubierta ligera de chapa



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal
- Fachada trasera o lateral
- Cubierta
- Estructura espacial interna



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

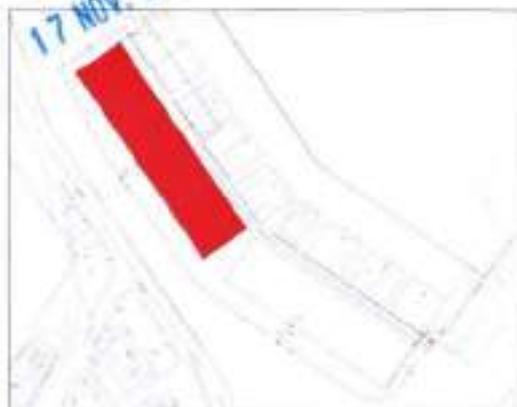


TINGLADO Nº 4

7. ENTORNO DE PROTECCION:

Delimitación del entorno afectado:

Descripción de la línea delimitadora:



Entorno de protección. Identificación de los elementos protegidos.

En entorno de protección es conjunto con el Tinglado 5.
Origen: Se sitúa en el punto ficticio, resultado de intersección de una paralela a 10m de la fachada sureste del Tinglado 5 y cortar con la línea de fachada de las nuevas edificaciones al este.

Sentido: Sentido horario.

Línea delimitadora: Discurre sobre la línea paralela a 10m. de la fachada hacia el suroeste sobrepasando el límite de la edificación y llegando al borde de la calzada. Aquí gira hacia el noroeste siguiendo el borde de la calzada. Sobrepasa el nivel del Tinglado 5 haciendo un pequeño quiebro hacia el este para adaptarse a la parcela del Tinglado 4. Continúa por el borde de la calzada de manera paralela a la fachada del Tinglado 4 hasta llegar al punto de intersección de la prolongación de la línea hasta ese punto y, una paralela a 10m. del límite norte de la parcela del Tinglado 4. En ese punto gira hacia el noreste siguiendo la línea paralela trazada a 10m de la fachada hasta encontrarse con la línea de las nuevas edificaciones. Girando hacia el sureste por el límite de las nuevas edificaciones se llega al punto de origen de la línea delimitadora.

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
Restauración
Eliminación de elementos impropios
Reposición de elementos primitivos
Reforma y redistribución interior

Condiciones: Se permitirá una reorganización del espacio interior, admitiéndose un forjado intermedio en los cuerpos dotados de cerramiento opaco en los extremos y en el centro del tinglado, y la construcción de nuevos volúmenes contenidos en él que deberán ser geoméricamente independientes y que no deben entorpecer la transparencia del conjunto.

Podrán realizarse cerramientos parciales mediante elementos ligeros y reversibles, que garanticen la seguridad del espacio interior.

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia. 2007
AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia: 2001
Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:

USO: Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

TINGLADO Nº 5

Conserv. Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
 17 NOV. 2014

<p>SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I. PUERTO DE VALENCIA.</p> <p>BARRIO: 12-EL GRAU</p> <p>DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS</p> <p>CÓDIGO: BRL 12.11.09</p> <p>CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL (MIL)</p>	<p>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)</p> <p>Nivel de intervención: Parcial</p>
---	--

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:
 Cartografía Catastral: YJ3700G
 Manzana: 03041
 Parcela: 65
CART. CATASTRAL
IMPLANTACIÓN: AISLADA
FORMA: REGULAR
SUPERFICIE: 7.804 M2



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

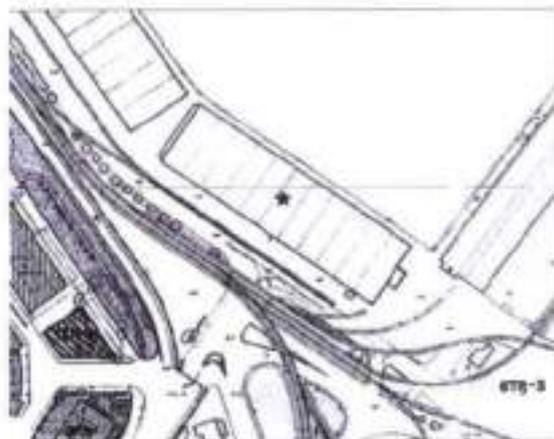
NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
NÚMERO DE PLANTAS: 1
OCUPACIÓN: TOTAL
ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
HOJA PLAN GENERAL: 43
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de Transporte
PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2 bis
CLAVE: A21



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



TINGLADO Nº 5

Servici Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 MAR 2014

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

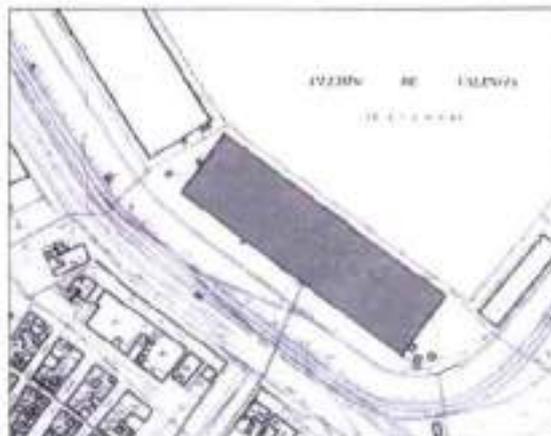
El Tinglado Nº5 se configura en cuatro cuerpos: dos cuerpos prismáticos de fábrica en los extremos (como en el caso del Tinglado Nº2) pero en este se amplía con un tercer cuerpo de fábrica en posición axial. Uniendo estos tres volúmenes, una sucesión de planos quebrados en faldones sobre ligeros soportes. La composición es clásica, con simetría en la disposición de los edificios de fábrica. En los espacios intermedios se construyen grandes cubiertas con un ritmo de grandes lucas derivado de su uso como almacén o depósitos. Para solventarlo se recurre a una interesante solución de cuchillos de periferias de acero. En la fachada no se refleja esta solución constructiva como elemento formal del edificio construido, sólo llegan columnas de fundición ornamentadas a la manera clásica.

El alzado frontal de los elementos laterales de fábrica se configura como un arco de triunfo con dos mástiles en los extremos y dos columnas de fundición en toda la altura de la fachada. Los alzados laterales presentan un ritmo de cuatro pilstras que acentúan la dirección vertical cortadas por una franja cerámica con motivos geométricos a media altura que sirve de base a tres ventanas divididas en tres hojas cada una y con una banda superior a modo de cornisamento.

En cuanto a la ornamentación se utilizan elementos modernistas y motivos industriales como esculturas, cerámicas, luminarias que mejoran la unidad lingüística de la obra respecto al proyecto. En el proyecto original existía cierta confusión entre la ornamentación propia de la Secesión vienesa con la del II Imperio francesa. Aunque en la obra construida se mantiene la estructura compositiva general se modifica la mayoría de la ornamentación II Imperio por otra más acorde con la España Industrial. La restauración realizada en los años 80 fue respetuosa.

(Fuente: Ayuntamiento de Valencia)

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Cartográfico Municipal 1929-1945



17 NOV. 2014

TINGLADO Nº 5

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: José María Fuster (Ing)
Fausto Elío (Ing)
FECHA DE CONSTRUCCION: 1911
SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Elementos laterales y central: Pilastras
Espacio central: Pilares de forja y cerchas de acero.
Cubierta ligera de chapa



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal
- Fachada trasera o lateral
- Cubierta
- Estructura espacial interna



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIU AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



TINGLADO Nº 5

7. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del entorno afectado:



Entorno de protección. Identificación de los elementos protegidos.

Descripción de la línea delimitadora:

En entorno de protección es conjunto con el Tinglado 4.

Origen: Se sitúa en el punto ficticio, resultado de intersección de una paralela a 10m de la fachada sureste del Tinglado 5 y cortar con la línea de fachada de las nuevas edificaciones al este.

Sentido: Sentido horario.

Línea delimitadora: Discurre sobre la línea paralela a 10m. de la fachada hacia el suroeste sobrepasando el límite de la edificación y llegando al borde de la calzada. Aquí gira hacia el noroeste siguiendo el borde de la calzada. Sobrepasa el nivel del Tinglado 5 haciendo un pequeño quiebro hacia el este para adaptarse a la parcela del Tinglado 4. Continúa por el borde de la calzada de manera paralela a la fachada del Tinglado 4 hasta llegar al punto de intersección de la prolongación de la línea hasta ese punto y, una paralela a 10m. del límite norte de la parcela del Tinglado 4. En ese punto gira hacia el noroeste siguiendo la línea paralela trazada a 10m de la fachada hasta encontrarse con la línea de las nuevas edificaciones. Girando hacia el sureste por el límite de las nuevas edificaciones se llega al punto de origen de la línea delimitadora.

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Condiciones: Se permitirá una reorganización del espacio interior, admitiéndose un forjado intermedio en los cuerpos dotados de cerramiento opaco en los extremos y en el centro del tinglado, y la construcción de nuevos volúmenes contenidos en él que deberán ser geoméricamente independientes y que no deben entorpecer la transparencia del conjunto.

Podrán realizarse cerramientos parciales mediante elementos ligeros y reversibles, que garanticen la seguridad del espacio interior.

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia. 2007
- AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia. 2001
- Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:

USO: Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

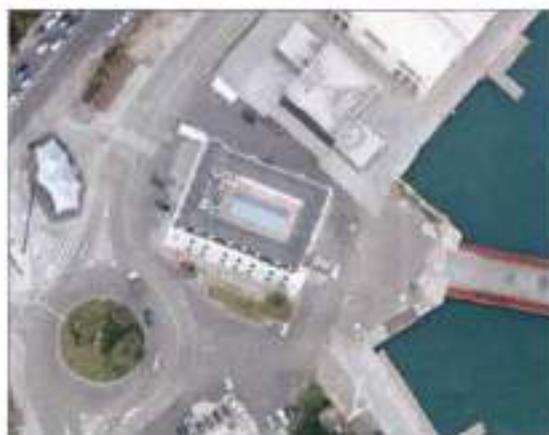
Departament Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
 17 NOV. 2014

EDIFICIO DEL RELOJ

<p>SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I. PUERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS CÓDIGO: BRL 12.11.11 CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL (MIL)</p>	<p>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) Nivel de protección: Integral</p>
---	---

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:
 Cartografía Catastral: YJ3700G
 Manzana: 03041
 Parcela: 62
CART. CATASTRAL
 IMPLANTACIÓN: AISLADA
 FORMA: REGULAR
SUPERFICIE PARCELA: 3.488 m²
ANCHO PARCELA: 70,00m
PROFUNDIDAD PARCELA: 48,00m



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
NÚMERO DE PLANTAS: 2 + planta bajo cubierta
OCUPACIÓN: TOTAL
ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO

ANCHO DE FACHADA: 70,00m
PROFUNDIDAD EDIFICADA: 48,00m
SUPERFICIE OCUPADA: 3.488 m²
COEF. OCUPACIÓN: 100%

PLANTA BAJA
Nº LOCALES: 1
USOS: SC Sociocultural. Resto -
OCUPACIÓN: Totalmente ocupado



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
HOJA PLAN GENERAL: 43
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de Transporte
PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2
PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS: No permite la alteración del volumen
CLAVE: A22



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



EDIFICIO DEL RELOJ

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

El edificio está situado en la entrada principal, entre la Terminal Marítima y los Tinglados 2 y 4, enfrente prácticamente con la Avenida del Puerto.

El edificio de la antigua Estación Marítima se plantea como el edificio representativo del Puerto, tanto por su ubicación como por el lenguaje arquitectónico utilizado, según se desprende de la Memoria del Proyecto. Se trata de un edificio con influencia francesa con cubierta en mansarda coronada en su arista superior por una frondosa crestería de forja que fue recuperada en los años 80, junto con algunos ornamentos asumiendo nuevas proporciones. El edificio es simétrico, excepto por la torre, con un ritmo de huecos 2-3-2 en la fachada principal y tres huecos en la otra fachada. Cuenta con dos plantas, aunque se ha añadido en la última rehabilitación otra planta abuhardillada bajo la mansarda de pizarra que recibe luz a través de óculos. En uno de los ángulos de levante se encuentra la torre del Reloj que le da su nombre popular. Las fachadas tienen puertas de arco y ventanas con balcones abalaustrados. A pesar de las discretas proporciones aparentes, la actual restauración le ha devuelto el sabor de palacete francés que debió guiar el proyecto original y que se atenuó con la restauración de los años 40.

La restauración del año 40 (a cargo de Justo Vilar y Luciano Yordi Menchaca), tras los bombardeos que destruyeron la fachada Norte, tuvo consecuencias devastadoras para el edificio original, ampliándolo al doble de ancho; eliminan la mansarda sustituyéndola por una cubierta plana y barandilla con balaustres; en la planta de piso se elimina la loggia con columnas que rodeaba el edificio abriendo balcones con frontones y balaustres en la barandilla. Como resultado el edificio pierde esbeltez y ritmo vertical, ofreciendo una imagen pesada y falta de ritmo y proporción.

La última intervención se debe al arquitecto Vicente Lasala Bau (2006/2007)

(Fuente: Ayuntamiento de Valencia)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIÓ Y MEDIÓ AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÀREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÀMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



EDIFICIO DEL RELOJ

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: Federico Gómez de
Membrillera (Ing)

FECHA DE CONSTRUCCION: 1916

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura interior de pilares de hormigón.
Muro de carga de ladrillo.
Cubierta de teja.

Organización interna de pórticos formando un espacio único.

Estilo ecléctico afrancesado.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal –composición-
- Fachada trasera o lateral –tipológica-
- Estructura especial interna –tipológica-
- Estado de conservación –buen estado-



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

EDIFICIO DEL RELOJ

7. ENTORNO DE PROTECCIÓN:

Delimitación del entorno afectado:



Entorno de protección. Identificación del elemento protegido.

Descripción de la línea delimitadora:

Origen. Se sitúa en el punto ficticio resultado de la intersección de una paralela a 27m de la fachada suroeste del tinglado 2, coincidente con la fachada de la Casa de la Copa y cortar con la línea que une los puntos del cantil antes de formar el saliente del muelle central.

Sentido: Sentido horario.

Línea delimitadora: Discurre sobre la línea ficticia que une los dos puntos del cantil antes de formar el saliente del muelle central, gira y discurre sobre la alineación de la parcela denominada A08 que contiene a la estación marítima. Aquí se produce un quiebro hasta encontrarse con la paralela a 14m de la fachada este del Edificio del Reloj, hasta cortar con la perpendicular a la alineación de la Casa de la Copa. Cierra discuriendo por la alineación de la fachada de la Casa de la Copa, que a su vez es una paralela a 27m de la fachada Suroeste del tinglado 2.

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia. 2007
- AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia: 2001
- Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:

USO: Dotacional compatible con Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



ADUANA

Nivel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV. 2014

<p>SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I, PUERTO DE VALENCIA.</p> <p>BARRIO: 12-EL GRAU</p> <p>DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS</p> <p>CÓDIGO: BRL-12.11.01bis</p> <p>CATEGORÍA: MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL (MIL)</p>	<p>BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) Nivel de protección: Parcial</p>
--	---

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:
 Cartografía Catastral: YJ3700G
 Manzana: 03041
 Parcela: 45
 CART. CATASTRAL: 424-06-III
 IMPLANTACIÓN: A/SLADA
 FORMA: IRREGULAR
 SUPERFICIE PARCELA: 4.622 m²
 ANCHO PARCELA: 100,20m
 PROFUNDIDAD PARCELA: 47,60m



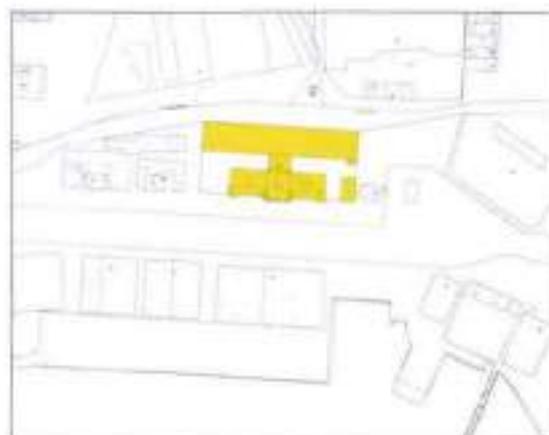
Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

NÚMERO DE EDIFICIOS: 3
 NÚMERO DE PLANTAS: 3
 OCUPACIÓN: PARCIAL
 ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO

ANCHO DE FACHADA: 62,60m
 PROFUNDIDAD: 48,30m
 EDIFICADA:
 SUPERFICIE OCUPADA: 3.157 m²
 COEF. OCUPACIÓN: 67%

PLANTA BAJA
 Nº LOCALES: 1
 USOS: PB Administrativo. Resto -
 OCUPACIÓN: Totalmente ocupado

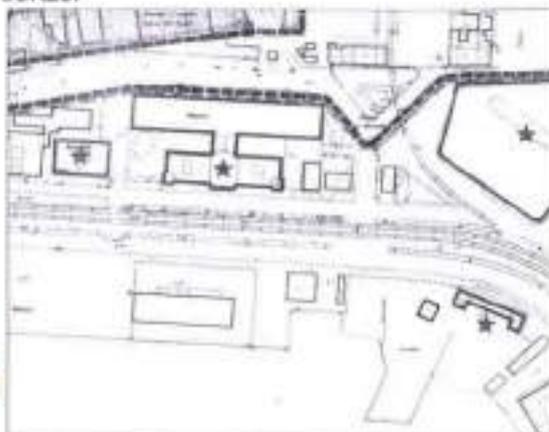


Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
 HOJA PLAN GENERAL: 43
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
 CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de Transporte

PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2
 PARÁMETROS: No permite la alteración del volumen
 VOLUMÉTRICOS:
 CLAVE: A16



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



ADUANA

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

El conjunto de edificios de la Aduana Marítima de Valencia, de titularidad estatal, está compuesto en la actualidad, por cuatro edificios diferentes:

-El edificio de la Aduana Marítima:

Cronología: 1926-33

Estilo: Clasicista

Autoría: Enrique Viedma Vidal

Uso: Dependencia Provincial de Aduanas e Impuestos Especiales, la Aduana Marítima de Valencia, Vigilancia Aduanera, una vivienda adscrita a un funcionario de la Aduana y el Colegio Oficial de Agentes de Aduanas.

Referencia histórica: Edificio inaugurado en 1933, para sustituir a las obsoletas instalaciones aduaneras existentes, fue utilizado como Aduana Marítima de Valencia y residencia de parte de los funcionarios que servían este puesto. Alcanzado por algunos impactos del bombardeo del puerto por la aviación italiana en 1937, perdió completamente un tinglado posterior que servía de almacén y una construcción de unión entre ambos edificios. Reconstruido parcialmente tras la contienda civil, sigue usándose en la actualidad.

Descripción: edificio historicista, situado sobre el lindero sur de la parcela, que presenta tres alturas claramente jerarquizadas. El edificio se compone utilizando un orden jónico, a doble altura, sobre zócalo almohadillado en planta baja. La fachada principal queda rematada por dos torreones de planta cuadrada en ambos flancos y pórtico central clasicista que señala el acceso principal. La planta baja presenta huecos de medio punto con clave y un zócalo de piedra. La planta primera presenta huecos adintelados y rematados con frontón, excepto en la torres y cuerpo central donde los huecos se rematan mediante arco de medio punto; todos los huecos de esta planta presentan balaustrada. En la planta segunda los huecos son adintelados y recercados. El antepecho de cubierta es probablemente posterior, al transformarse la cubierta y añadirse en ella casetones visibles desde el exterior.

- Nave Almacén.

Cronología: 1946. (en 1987 se construye una entreplanta)

Estilo: industrial

Uso: La planta baja alberga los servicios de informática de la Aduana, el almacén de ésta y el grupo de transformación de energía eléctrica que da servicio al conjunto administrativo. La planta alta, destinada a archivo.

Descripción: Edificación de carácter industrial o de almacenaje, recayente al lindero Norte de la parcela, cubierta a dos aguas mediante cerchas metálicas y teja plana, paralela al edificio principal por su lado norte y unida a él por un núcleo central. La planta alta, está prácticamente desocupada como consecuencia de un fallo estructural por sobrecarga del forjado que obligó al aligeramiento casi total de cargas.

El actual edificio ocupa el solar que dejó, tras su derribo a consecuencia de los daños sufridos por bombardeos aéreos entre 1937 y 1939, una edificación o tinglado anterior, construido entre 1926 y 1933.

- Pabellón de unión entre el Edificio de la Aduana Marítima y la nave Almacén.

Cronología: 1991

Uso: aseos y servicios varios en planta baja, y sala de reuniones y un cuarto de máquinas del sistema de climatización, en planta alta

Descripción: Entre el edificio principal y la nave almacén, existe un cuerpo de unión desarrollado en dos plantas. Presenta una superficie aproximada de 286 m². El actual edificio, sustituye a otros dos que existieron con anterioridad.

- Laboratorio.

Cronología: 1933

Estilo: Historicista

Uso: Actualmente alberga el Laboratorio de la Aduana.

Descripción: Este cuarto edificio, probablemente construido también hacia 1933, situado al este del principal, independiente, conocido como Laboratorio, con una superficie de 252 m² distribuidos en dos plantas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



ADUANA

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

17 NOV. 2014

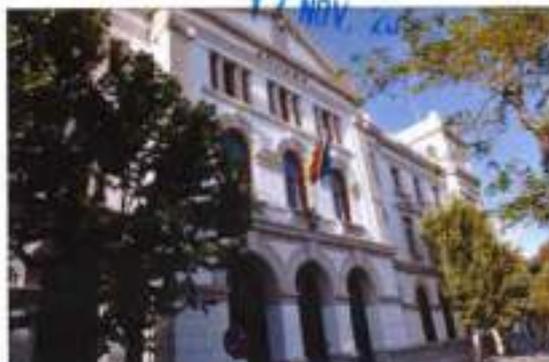
5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: Enrique Viedma Vidal
(edificio de la aduana
marítima)

FECHA DE CONSTRUCCION: 1926-33 (edificio
principal)

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Edificio de estructura metálica roblonada, revestida en su totalidad. Cubierta inclinada en el frontón y plana en el resto de elementos.



Edificio de la Aduana Marítima

6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal -composición-
- Fachada trasera o lateral -tipológica-
- Estructura espacial interna -tipológica-
- Estado de conservación -buen estado-



Pabellón de unión



Laboratorio

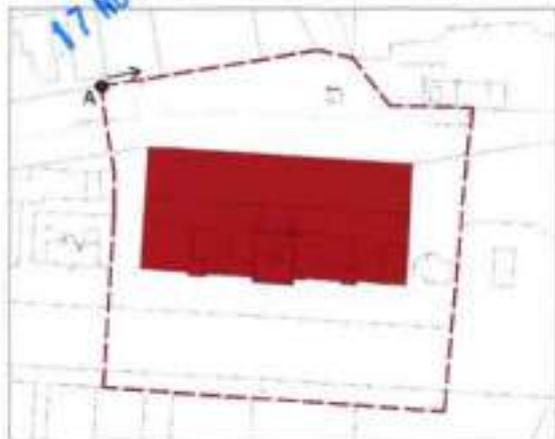
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



ADUANA

7. ENTORNO DE PROTECCION:

Delimitación del entorno afectado:



Entorno de protección.

Descripción de la línea delimitadora:

Origen: linde sur de la parcela 00197-01

Sentido: Sentido horario.

Línea delimitadora: Desde el origen, la línea recorre la alineación norte de la C/ Marcos Sopena hasta la parcela 01193-53; gira hacia el sur hasta el linde norte de la parcela 03D41F9YJ3700G. Recorre el límite norte de las parcelas y gira hacia el norte bordeando las parcelas catastrales 03D41-15 y 03D41-60, hasta llegar al origen.

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia. 2007

AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia: 2001. Pág. 180

Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:

USO: Dotacional compatible con Terciario en todas sus modalidades y categorías.

Actualmente Agencia Tributaria.



Cartográfico Municipal 1929-1945



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

VARADERO

VALÈNCIA
 17 NOV. 2014

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I PUERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS CÓDIGO: - CATEGORÍA: -	Nivel de protección: PARCIAL
--	------------------------------

1. PARCELA:

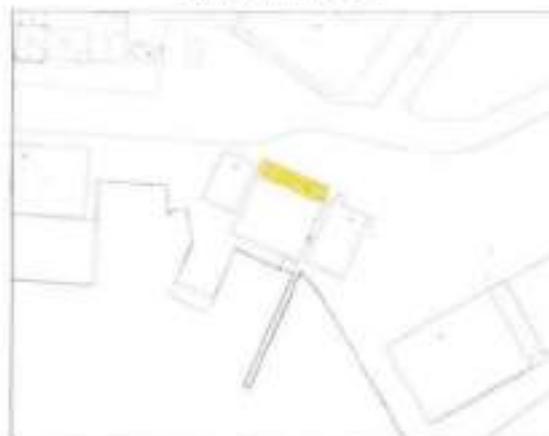
REF. CATASTRAL VIGENTE:
 Cartografía Catastral: ---
 Manzana: ---
 Parcela: ---
 CART. CATASTRAL
 IMPLANTACIÓN: AISLADA
 FORMA: REGULAR
 SUPERFICIE PARCELA: 417 m²
 ANCHO PARCELA: 39,30m
 PROFUNDIDAD PARCELA: 10,60m



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

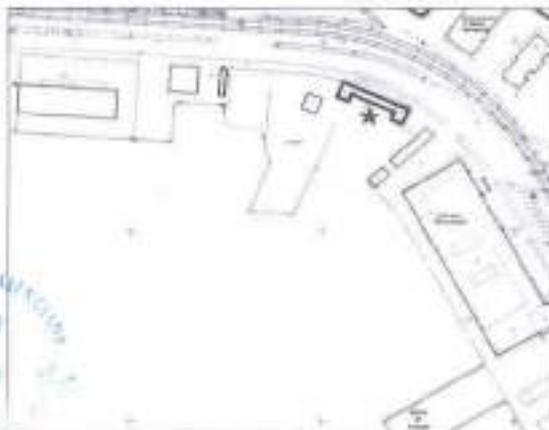
NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
 NÚMERO DE PLANTAS: 3
 OCUPACIÓN: TOTAL
 ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO
 ANCHO DE FACHADA: 70,00m
 PROFUNDIDAD EDIFICADA: 48,00m
 SUPERFICIE OCUPADA: 3.488 m²
 COEF. OCUPACIÓN: 100%
 PLANTA BAJA
 Nº LOCALES: 1
 USOS: PB Administrativo. Resto -
 OCUPACIÓN: Totalmente ocupado



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
 HOJA PLAN GENERAL: 43
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
 CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de
 Transporte
 PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2
 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS: No permite la alteración del
 volumen



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



VARADERO

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

El edificio Varadero está estructurado de manera tripartita en su composición horizontal, con dos cuerpos laterales de mayor altura y un cuerpo central. Cada uno de los cuerpos es simétrico, organizándose respecto a un eje. Verticalmente el edificio se compone en dos partes, la planta baja que parte de un zócalo de piedra y la primera y segunda (en el caso de las torres) separadas por una banda decorativa de piedra y azulejos. El edificio se remata con una balaustrada de piedra similar a la del edificio del Reloj.

Los cuerpos laterales, de tres alturas, presentan en la fachada a la Aduana una composición central de huecos. En la planta inferior el hueco es una única puerta, mientras que en las dos superiores la fenestration se concibe conjuntamente, las ventanas se dividen en tres partes y se rematan interiormente por un balcón con balaustrada de piedra. La fachada de la Dársena tiene asimismo composición central, pero se organiza según dos únicos órdenes de huecos y las fachadas laterales presentan un ritmo continuo de huecos.

El cuerpo central de dos alturas, a su vez, se organiza mediante un eje de simetría donde se sitúa el acceso enfatizado por el uso de sillares de piedra y la existencia de un remate más elevado con un óculo. A ambos lados del eje se disponen cinco órdenes de huecos en la planta superior y en la inferior un gran hueco tripartito en la fachada a la Aduana y un porche retranqueado en la fachada a la Dársena.

Todas las fachadas son de ladrillo visto, pero los elementos ornamentales, así como los remates de los cuerpos, esquinas y zócalo, se realizan con sillares de piedra. Se utilizan como elementos ornamentales y compositivos bandas de azulejos, escudos y motivos en piedra.

(Fuente: Ayuntamiento de Valencia)

En esta fotografía se puede apreciar a la derecha del edificio complementario desaparecido que se encuentra en primer plano.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



VARADERO

Departament Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: Federico Gómez de Membrillera (Ing)
Ampliación y rehabilitación: Jaime Ronda

FECHA DE CONSTRUCCION: 1914
Rehabilitación: 1989

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura interior de pilares de hormigón.
Muro de carga de ladrillo con sillares de piedra como refuerzo en esquinas.
Cubierta plana.

Organización interna de pórticos formando un espacio único.
Pórtico de acceso desde la Dársena refranqueado.

Estilo ecléctico.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal
- composición, materiales y ornamentación-
- Fachada trasera o lateral -tipológico-
- Estructura especial interna -tipológica-
- Estado de conservación -buen estado-



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO 1) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



VARADERO

Departament Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: Federico Gómez de
Membrillera (Ing)
Ampliación y
rehabilitación: Jaime
Ronda

FECHA DE CONSTRUCCION: 1914
Rehabilitación: 1989

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura interior de pilares de hormigón.
Muro de carga de ladrillo con sillares de piedra como
refuerzo en esquinas.
Cubierta plana.

Organización interna de pórticos formando un espacio único.
Pórtico de acceso desde la Dársena retranqueado.

Estilo ecléctico.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal
- composición, materiales y ornamentación-
- Fachada trasera o lateral -tipológico-
- Estructura espacial interna -tipológica-
- Estado de conservación -buen estado-



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



VARADERO

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014



VARADERO

Servici Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

7. ENTORNO DE PROTECCION:

No procede

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia, 2007
- AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia: 2001
- Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:

USO: Terciario en todas sus modalidades y categorías.

Se permitirá la edificación de nuevas piezas adosadas en su fachada trasera (sur) que no modifiquen la estructura del elemento protegido.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



SANIDAD

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I. PUERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS CÓDIGO: - CATEGORÍA: -	Nivel de protección: PARCIAL
--	-------------------------------------

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:

Cartografía Catastral: YJ3700G
 Manzana: 03041
 Parcela: 16

CART. CATASTRAL

IMPLANTACIÓN: AISLADA
FORMA: REGULAR

SUPERFICIE PARCELA: 566 m²

ANCHO PARCELA: 29,80m

PROFUNDIDAD PARCELA: 18,90m



Fotografía aérea 2012.

2. EDIFICACIÓN:

NÚMERO DE EDIFICIOS: 1

NÚMERO DE PLANTAS: 3

OCUPACIÓN: TOTAL

ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO

ANCHO DE FACHADA: 29,80m

PROFUNDIDAD

EDIFICADA: 18,90m

SUPERFICIE OCUPADA: 530 m²

COEF. OCUPACIÓN: 93%

PLANTA BAJA

Nº LOCALES: 1

USOS: PB Administrativo, Resto -

OCUPACIÓN: Totalmente ocupado



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)

HOJA PLAN GENERAL: 43

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU

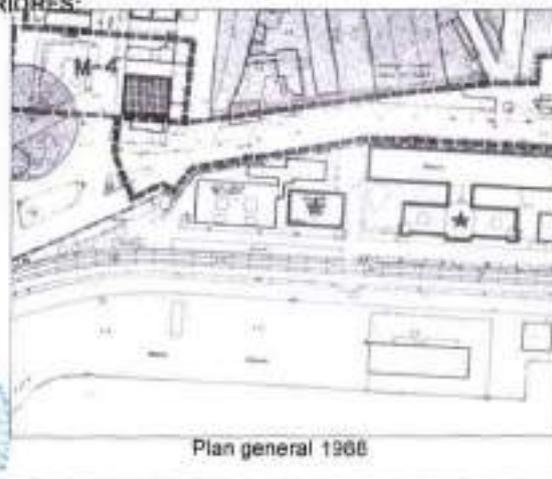
CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de
 Transporte

PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2

PARÁMETROS

VOLUMÉTRICOS: No permite la alteración del
 volumen

CLAVE: A15



Plan general 1968

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



SANIDAD

Departament d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV. 2014

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

El edificio se desarrolla en dos alturas ocupando toda la parcela, existiendo un cuerpo de una planta más que significa el acceso, mientras que en el resto de los lados aparece retranqueado. Existe un zócalo de piedra perimetral que rodea todo el edificio y de donde parten los huecos de planta primera.

La fachada principal presenta una composición centralizada donde se marca el acceso en planta baja mediante dos columnas dobles que lo flanquean y sujetan una balconada de planta primera.

Uso actual, "enfermedades tropicales" y vacunación.

(Fuente: Ayuntamiento de Valencia)

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



SANIDAD

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO:
FECHA DE CONSTRUCCION:
SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura interior de pilares de hormigón.
Muro de carga perimetral.
Cubierta de teja.

Organización interna de pórticos.

Estilo ecléctico



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal –composición-
- Fachada trasera o lateral –tipológico-
- Estructura espacial interna –tipológica-
- Estado de conservación –buen estado-

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



SANIDAD

Servel Territorial
VAL

17 NU

7. ENTORNO DE PROTECCION:

No procede

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
Restauración
Eliminación de elementos impropios
Reposición de elementos primitivos
Reforma y redistribución interior

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

11. OBSERVACIONES:

USO: Dotacional compatible con Terciario en todas sus modalidades y categorías.

Actualmente: Sanidad

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HRLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CONSORCIO

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I PUERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARITIMS CÓDIGO: - CATEGORÍA: -	Nivel de protección: PARCIAL
---	-------------------------------------

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:

Cartografía Catastral: YJ3700G
 Manzana: 03041
 Parcela: 60
 CART. CATASTRAL: --
 IMPLANTACIÓN: AISLADA
 FORMA: IRREGULAR
 SUPERFICIE PARCELA: 1.447 m²
 ANCHO PARCELA: 52,55 m
 PROFUNDIDAD PARCELA: 43,29 m



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
NÚMERO DE PLANTAS: 3
OCUPACIÓN: TOTAL
ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO

ANCHO DE FACHADA: 44,10 m
PROFUNDIDAD: 24,20 m
EDIFICADA:
SUPERFICIE OCUPADA: 3.947 m²
COEF. OCUPACIÓN: 98%

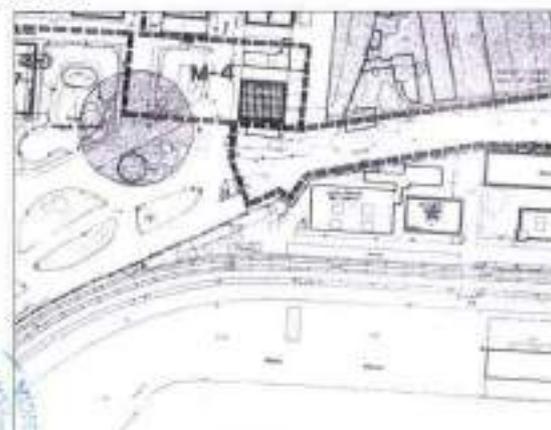
PLANTA BAJA
Nº LOCALES: 1
USOS: PB Administrativo. Resto -
OCUPACIÓN: Totalmente ocupado



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
HOJA PLAN GENERAL: 43
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de
 Transporte
PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2
PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS: No permite la alteración del
 volumen



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
 INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
 TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
 PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
 DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
 PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



CONSORCIO

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

17 NOV. 2014

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Se trata de un edificio sólido y compacto de factura clasicista y organización funcional moderna, diversas veces reacondicionado y rehabilitado para usos terciarios, de estructura de hormigón y revestimientos de mortero de cemento de acabado pétreo.

Su imagen externa responde a una arquitectura ecléctica relativamente descontextualizada y anacrónica para la fecha de su construcción.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



CONSORCIO

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: Desconocido.
Ampliación y
rehabilitación:
Jaime Ronda Agudo
(Ingeniero jefe de la
sección de proyectos y
obras)
FECHA DE CONSTRUCCION: Desconocida.
Ampliación 1.987

FECHA DE CONSTRUCCION: Desconocida.
Ampliación 1.987

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura interior pórticos hormigón armado.

Cubierta plana.

Organización interna de pórticos.

Estilo ecléctico.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal –composición-
- Fachada trasera o lateral –tipológico-
- Estructura espacial interna –tipológica-
- Estado de conservación –buen estado-



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CONSORCIO

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV. 2014

7. ENTORNO DE PROTECCION:

No procede

Descripción de la línea delimitadora:

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

Se admitirá la sobreelevación de dos nuevas plantas de carácter no mimético, coincidentes con la totalidad de la planta tercera actual o con parte de las misma. En tal caso la altura máxima del edificio terminado no deberá superar en ocho metros (8 m.) la altura actual, medidos desde la cara superior del último forjado existente.

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

11. OBSERVACIONES:

USO: Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

DOCKS

Servei Territorial d'Urbanisme
 València
 7-10-2014

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I. PUERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS CODIGO: - CATEGORÍA: -	Nivel de protección: PARCIAL
--	-------------------------------------

1. PARCELA:

REF. CATASTRAL VIGENTE:
 Cartografía Catastral: YJ3700G
 Manzana: 03041
 Parcela: K1
CART. CATASTRAL
 IMPLANTACIÓN: —
 FORMA: AISLADA
 IRREGULAR
SUPERFICIE PARCELA: 5.164 m²
ANCHO PARCELA: 78,00m
PROFUNDIDAD PARCELA: 89,00m



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

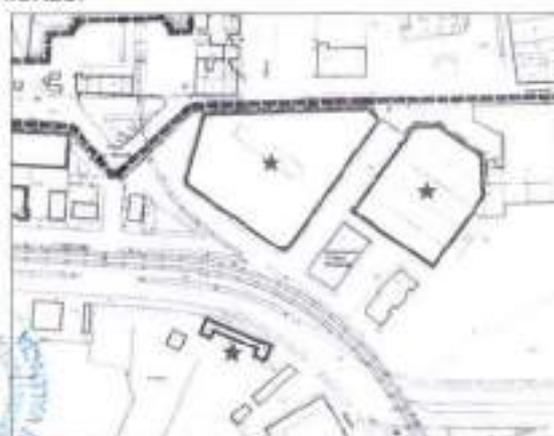
NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
NÚMERO DE PLANTAS: 2 (actualmente construidas, de las cinco proyectadas originalmente)
OCUPACIÓN: TOTAL
ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO
ANCHO DE FACHADA: 78,00m
PROFUNDIDAD: 89,00m
EDIFICADA:
SUPERFICIE OCUPADA: 5.164 m²
COEF. OCUPACIÓN: 100%
PLANTA BAJA
Nº LOCALES: 1
USOS: Almacén portuario
OCUPACIÓN: Totalmente ocupado



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
HOJA PLAN GENERAL: 43
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de Transporte
PROTECCIÓN ANTERIOR: Nivel 2 Bis
PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS: Permite la alteración del volumen. Incremento de la altura.
CLAVE: A19



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



DOCKS

Servel Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

17 NOV. 2014

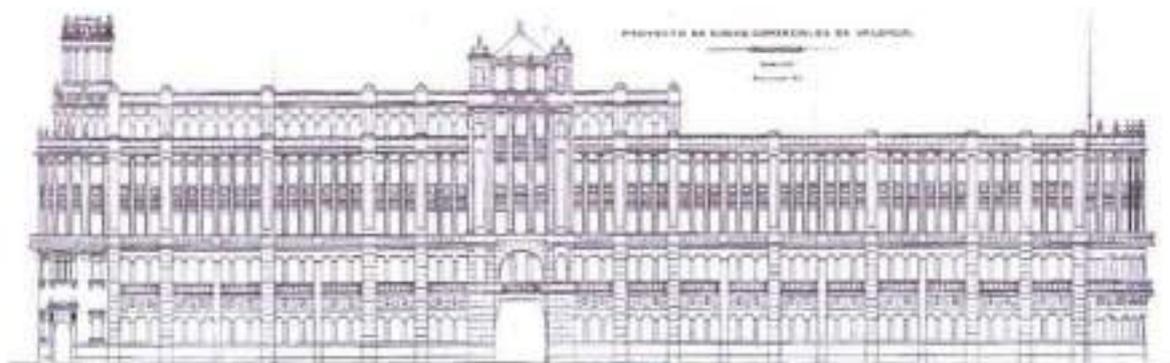
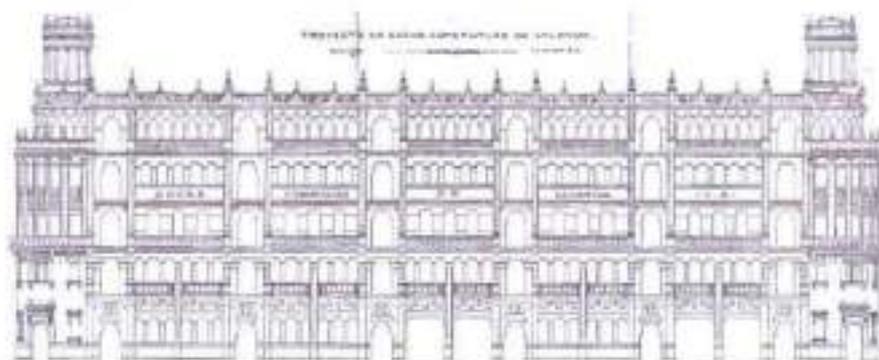
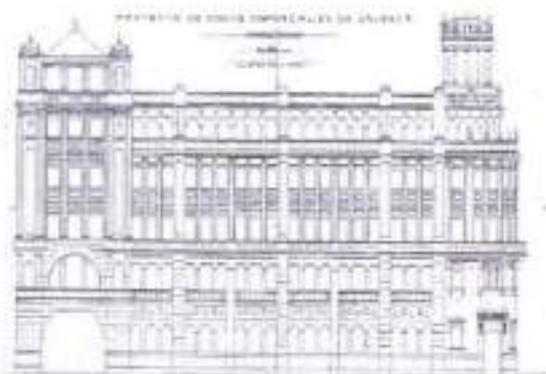
4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Se construyeron en 1917, con proyecto del arquitecto Victor Gosálvez, y posterior contrato de obra del arquitecto Demetrio Ribes. Su finalidad inicial era el almacenamiento de coloniales y productos de importación.

La construcción de los Docks tuvo gran repercusión en la época por el impulso comercial que suponía para la ciudad y por el uso del hormigón como nueva tecnología constructiva. Este material se utilizó tanto para la cimentación y estructura como para la ornamentación.

El edificio se encuentra inacabado, únicamente se construyeron dos de las cinco plantas previstas.

(Fuente: Ayuntamiento de Valencia)



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



DOCKS

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO: Victor Gosálvez (Arq)

FECHA DE CONSTRUCCION: 1917

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura interior de pilares de hormigón.
Muro de carga de ladrillo.
Cubierta de teja.

Organización interna de pórticos formando espacio único.

Estilo historicista/eclecticista



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pomenorizada:

- Fachada principal
- composición, materiales y ornamentación-
- Fachada trasera o lateral -tipológico-
- Estructura espacial interna -tipológica-
- Estado de conservación -recuperable-



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



DOCKS

Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV. 2014

7. ENTORNO DE PROTECCION:

No procede

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
Restauración
Eliminación de elementos impropios
Reposición de elementos primitivos
Reforma y redistribución interior

Se admitirá la sobreelevación de tres nuevas plantas de carácter no mimético sobre la totalidad o parte de la actual planta segunda. En tal caso, la altura del edificio terminado no superará la altura de doce metros (12 m.) medidos sobre la cara superior del último forjado existente.

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

- AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia. 2007
AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia: 2001
Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:

USO : Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE. EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

BAR ADUANA

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I. ABERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS CÓDIGO: - CATEGORÍA: -	Nivel de protección: AMBIENTAL
--	---------------------------------------

1. PARCELA:

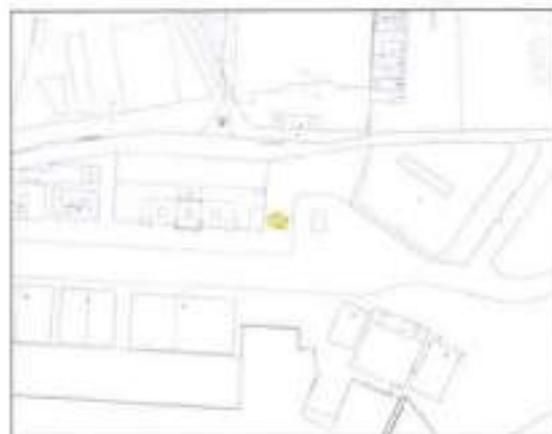
REF. CATASTRAL VIGENTE:
 Cartografía Catastral: YJ37000G
 Manzana: 03041
 Parcela: B6
 CART. CATASTRAL: ---
 IMPLANTACIÓN: AISLADA
 FORMA: REGULAR
 SUPERFICIE PARCELA: 442,25 m²
 ANCHO PARCELA: 19,43 m
 PROFUNDIDAD PARCELA: 23,10 m



Fotografía aérea 2012

2. EDIFICACIÓN:

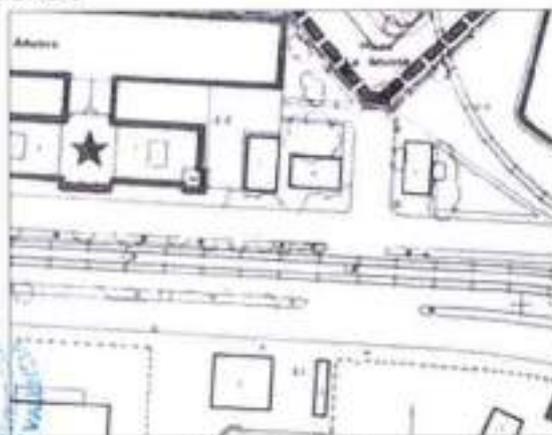
NÚMERO DE EDIFICIOS: 1
 NÚMERO DE PLANTAS: 2
 OCUPACIÓN: TOTAL
 ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO
 ANCHO DE FACHADA: 13,67 m
 PROFUNDIDAD EDIFICADA: 8,25 m
 SUPERFICIE OCUPADA: 117 m²
 COEF. OCUPACIÓN: 100%
 PLANTA BAJA
 Nº LOCALES: 1
 USOS: Comercial
 OCUPACIÓN: Totalmente ocupado



Plano catastral 2010

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES:

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989)
 HOJA PLAN GENERAL: 43
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU
 CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de Transporte
 PROTECCIÓN ANTERIOR:
 PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS:



Plan general 1988

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



BAR ADUANA

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

17 NOV. 2014

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Se trata de un pequeño edificio de sencilla estructura y organización funcional propia para su uso de bar restaurante.

Las razones que aconsejan su protección ambiental tienen más que ver con su permanencia en el uso y su valor social que con sus valores propiamente arquitectónicos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



BAR ADUANA

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO:

FECHA DE CONSTRUCCIÓN:

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura interior pórticos de hormigón armado.

Cubierta plana.

Organización interna diáfana.

Estilo racionalista ornamentado.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

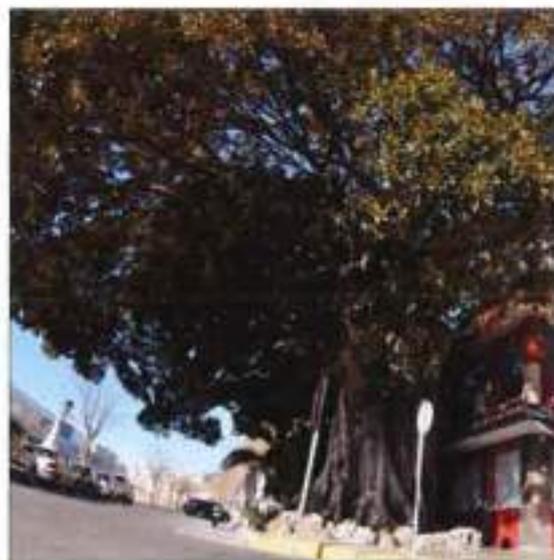
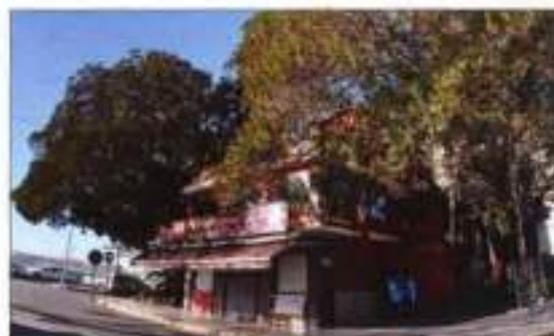
- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal –composición-
- Fachada trasera o lateral –tipológico-
- Estructura espacial interna –tipológica-
- Estado de conservación –buen estado-



17 NOV. 2014

BAR ADUANA

7. ENTORNO DE PROTECCION:

No procede

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

11. OBSERVACIONES:

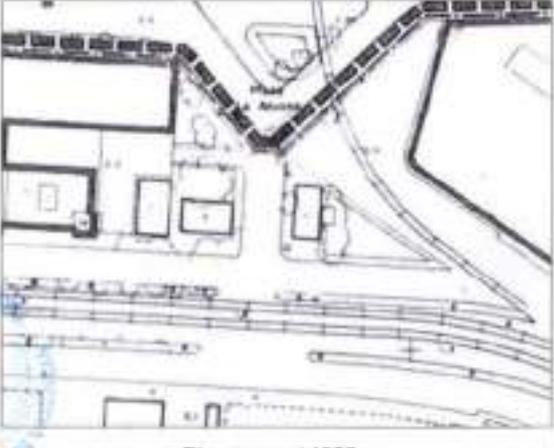
USO: Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CASETA DE LA GUARDIA CIVIL

SITUACIÓN: MARINA REAL JUAN CARLOS I. PUERTO DE VALENCIA. BARRIO: 12-EL GRAU DISTRITO: 11-POBLATS MARÍTIMS CÓDIGO: CATEGORÍA:	Nivel de protección: AMBIENTAL
1. PARCELA: REF. CATASTRAL VIGENTE: Cartografía Catastral: YJ3700G Manzana: 03041 Parcela: K1 CART. CATASTRAL --- IMPLANTACIÓN: AISLADA FORMA: REGULAR SUPERFICIE PARCELA: 108,31 m ² ANCHO PARCELA: 14,03 m PROFUNDIDAD PARCELA: 7,72 m	
2. EDIFICACIÓN: NÚMERO DE EDIFICIOS: 1 NÚMERO DE PLANTAS: 1 OCUPACIÓN: TOTAL ESTADO CONSERVACIÓN: BUENO ANCHO DE FACHADA: 14,03 m PROFUNDIDAD EDIFICADA: 7,72 m SUPERFICIE OCUPADA: 108,31 m ² COEF. OCUPACIÓN: 100% PLANTA BAJA Nº LOCALES: 1 USOS: Dotacional OCUPACIÓN: Totalmente ocupado	
3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES ANTERIORES: PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU (BOE 14/01/1989) HOJA PLAN GENERAL: 43 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano SU CALIFICACIÓN: GTR-3 Sistema General de Transporte PROTECCIÓN ANTERIOR: PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS:	

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



CASETA DE LA GUARDIA CIVIL

Nivel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA

17 NOV. 2014

4. DESCRIPCIÓN Y REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Se trata de un pequeño edificio muy compacto y estilo ecléctico concebido como Caseta para el control aduanero que, de alguna manera, responde tipológica y estilísticamente a su función de origen.

La propuesta de su conservación responde más a razones ambientales y sociales que a su valor arquitectónico propiamente dicho.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



CASETA DE LA GUARDIA CIVIL

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

AUTOR DEL PROYECTO:

FECHA DE CONSTRUCCION:

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

Estructura de muros de carga .

Cubierta plana.

Organización interna diáfana con subdivisiones interiores ligeras.

Estilo ecléctico.



6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración urbanística:

- Valor ambiental
- Integración Urbana
- Carácter articulador
- Carácter estructural

Valoración arquitectónica:

- Adscripción tipológica
- Carácter modelo referencia
- Ref. cultural-arquitectónica

Valoración socio-cultural:

- Referencia histórica

Valoración Pormenorizada:

- Fachada principal –composición-
- Fachada trasera o lateral –tipológico-
- Estructura espacial interna –tipológica-
- Estado de conservación –buen estado-

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



CASETA DE LA GUARDIA CIVIL

Servel Territo-
V

17 Nu

7. ENTORNO DE PROTECCION:

No procede

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

- Conservación
- Restauración
- Eliminación de elementos impropios
- Reposición de elementos primitivos
- Reforma y redistribución interior

9. NORMATIVA DE APLICACION:

Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS:

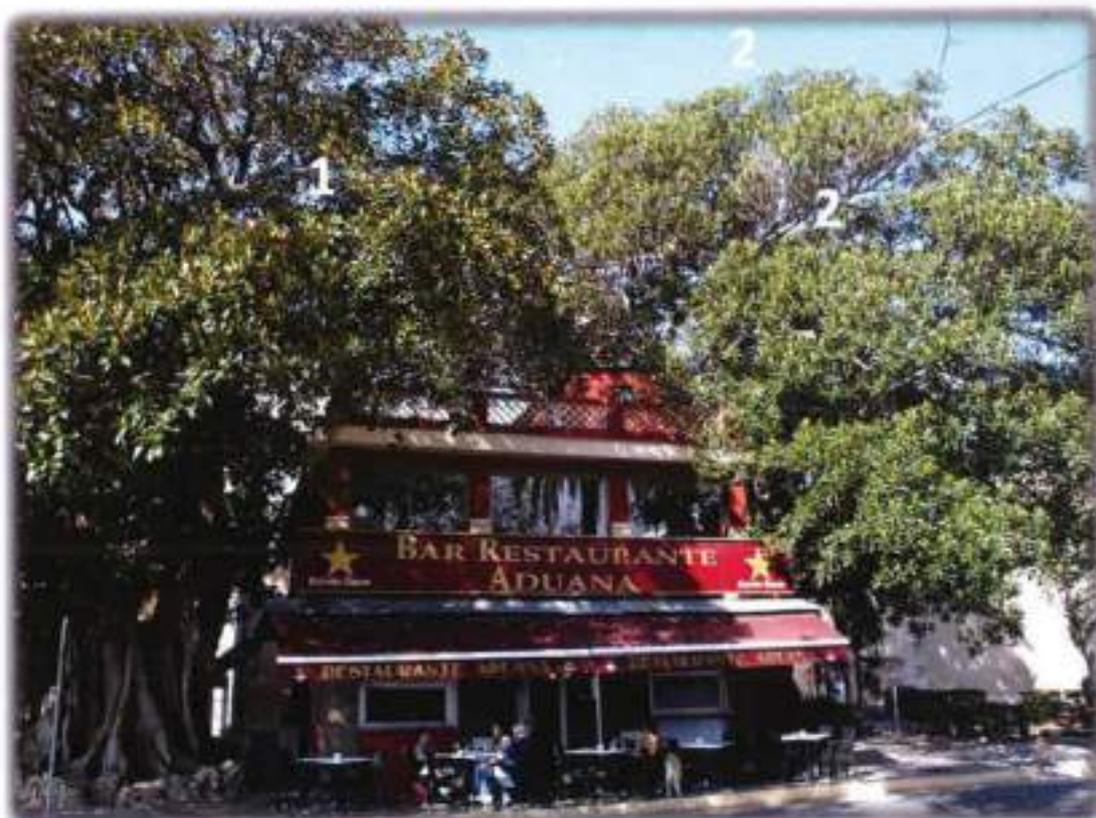
11. OBSERVACIONES:

USO: Dotacions compatible con Terciario en todas sus modalidades y categorías.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTU REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV 2014

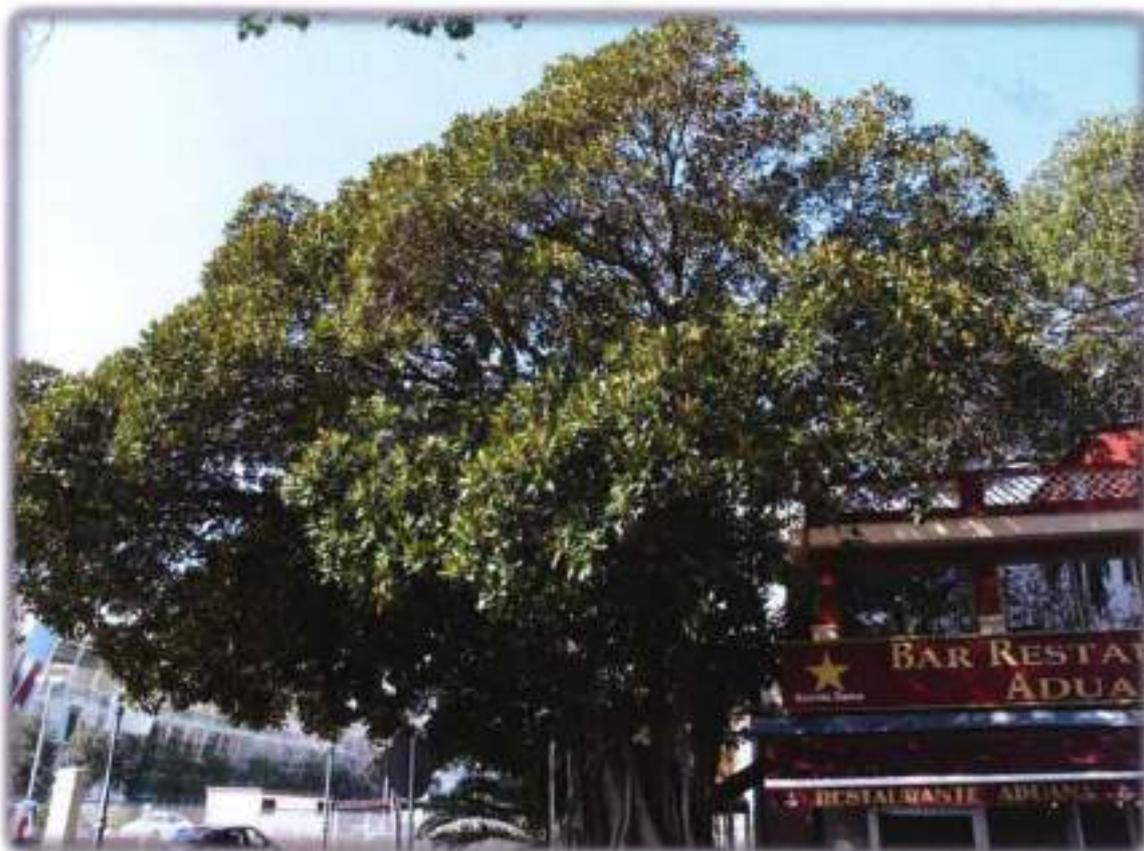


APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



17 NOV. 2014

Ejemplar 1



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



Servei Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

Ejemplar 2



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



17 NOV. 2014

IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS EJEMPLARES

Denominación: Ficus del Bar "La Aduana"

Nombre científico: *Ficus macrophylla* Desf. et Persoon

Familia: *Moraceae*.

Nombre común: Gomero.

Hábitat original: Este de Australia.

Localización: Puerto de Valencia. Plaza de la Aduana. 46011. Valencia.

Coordenadas geográficas: Ejemplar 1: X- 729.946. Y-4.371.489.
Ejemplar 2: X- 729.039. Y-4.371.516

Propiedad: Autoridad Portuaria de Valencia.

Datos del árbol: Octubre 2013

Perímetro de base: Ejemplar 1: 15 m
Ejemplar 2: 9 m

Perímetro a altura 1,30 m: Ejemplar 1: 7,80 m
Ejemplar 2: 6,25 m

Altura: Ejemplar 1: 14,50 m
Ejemplar 2: 15,40 m

Diámetro de base: Ejemplar 1: 4,70 m
Ejemplar 2: 2,85 m

Diámetro a altura 1,30 m: Ejemplar 1: 2,5
Ejemplar 2: 2,05

Diámetro medio de copa: Ejemplar 1: 24,5 m.
Ejemplar 2: 23,9 m.

Estimación superficie de copa: Ejemplar 1: 437m²
Ejemplar 2: 425 m²

Edad estimada: 65 años

Estado de conservación: Bueno.

Descripción del entorno: Urbano

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO 8) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



DATOS BOTÁNICOS DE *FICUS MACROPHYLLA*

Planta: Árbol frondoso de porte extendido. Alcanza 20-30 m de altura y 30-40 m de envergadura. Tronco con base extendida y raíces adventicias colgantes, que pueden alcanzar el suelo, sirviendo así de soporte para las ramas.

Raíz: Levanta el pavimento. Posee grandes raíces aéreas, que al engrosar parecen tallos suplementarios o apuntalamientos de las ramas. Ni aquellos ni éstas son totalmente cilíndricas, sino que en su contorno se dibujan salientes como tendones.

Hojas: Perennes, enteras, oblongas, con 2 estípulas caducas que envuelven las hojas jóvenes, de limbo plano y coriáceo que al romperlas por el peciolo, dan una secreción de látex en la herida. Miden hasta 30 cm de longitud. Nerviación muy marcada. De color verde oscuro brillante en el haz y color canela en el envés.

Flores: Sin interés, en el interior de receptáculos axilares, oblongos, pedunculados y pareados.

Floración: Marzo-abril.

Fruto : Siconos dispuestos en pares axilares generalmente, que miden 2-3 cm de diámetro, de color púrpura con punteaduras blancas.

Crecimiento: Medio-rápido.

DATOS PARA EL MANTENIMIENTO

Clima: Tolera las heladas propias de la ciudad de Valencia. Es bastante resistente al viento.

Suelo: Se adapta a gran diversidad de suelos, siempre que sean sanos.

Riego: Moderado, para que crezca rápidamente.

Humedad: Media.

Iluminación: Pleno sol.

Poda: Se realiza una ligera poda de formación, aligerando algunas ramas y suprimiendo otras.

Utilización: Ejemplares aislados por sus descomunales dimensiones.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



ESTUDIO DEL GRADO DE PROTECCIÓN DE LOS EJEMPLARES TRATADOS. MARCO LEGISLATIVO.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
17 NOV. 2014

Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana [2006/6142]

El patrimonio arbóreo monumental es el conjunto de árboles cuyas características dendrométricas, de longevidad, históricas, culturales, científicas, de ocio o ambientales los hagan merecedores de protección y conservación.

Comprende a los ejemplares de plantas superiores que poseen uno o varios troncos suficientemente diferenciados, tanto si están aislados o forman parte de una arboleda o un conjunto especies arbóreas.

Monumentalidad y Singularidad

Árbol Monumental: Son aquellos ejemplares que destacan por sus características de tipo biológico, paisajístico, histórico, cultural o social y cumplen, al menos uno de los siguientes requisitos:

- 350 años de edad,
- 6 metros de altura,
- 6 metros de perímetro de tronco (medido a una altura de 1,3 metros de la base), y
- 25 metros de diámetro mayor de la copa (medido en la proyección sobre el plano horizontal).

Árbol Singular: Son aquellos ejemplares que destacan por sus características de tipo biológico, paisajístico, histórico, cultural o social pero, aunque no poseen ninguna de las características citadas anteriormente, son susceptibles de convertirse en árboles monumentales.

Árbol Monumental de Interés Local: Son los ejemplares o conjuntos arbóreos que destacan en el ámbito local, por sus características de tipo biológico, paisajístico, histórico, cultural o social, y son merecedores de medidas de protección y conservación a pesar de no tener las medidas dendrométricas necesarias.

Grados de protección

Protección genérica: son protegidos por la Generalitat sin necesidad de resolución los árboles que cumplan uno más requisitos para ser declarados monumentales, como indica el artículo 4 de la Ley.

Protección expresa por la Generalitat: según establece el artículo 5 de la Ley, son protegidos a través de la Conselleria competente en medio ambiente los Árboles Monumentales, Singulares y conjuntos arbóreos que por sus características son merecedores de protección y conservación específica.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.

Protección expresa por los Ayuntamientos: como establece el artículo 6 de la Ley, son los encargados de proteger el Arbolado monumental de Interés Local. También proponen la catalogación del arbolado presente en el término de interés.

Servel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

DIAGNÓSTICO DE MONUMENTALIDAD Y SINGULARIDAD Y CARACTERIZACIÓN DEL GRADO DE PROTECCION DE LOS DOS EJEMPLARES EN ESTUDIO

A tenor de la edad y las dimensiones de los dos ejemplares estudiados, y de lo previsto en la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana [2006/6142], ambos ejemplares cumplen con las características requeridas para la declaración como **ÁRBOL MONUMENTAL**, por lo que procede su inclusión en el Catálogo de Árboles Monumentales y Singulares del Municipio de Valencia y el de la Comunidad Valenciana, y en virtud esta condición merecen el grado de protección que les otorga la mencionada ley.

Servel Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE
INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL
TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO
PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA
DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL
PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.





LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁMBITO
- VIARIO
- ZONAS VERDES
- ESPACIOS LIBRES
- PARCELAS EDIFICABLES
- Zona de playa no edificable. Ver detalle en Ficha Urbanística A07.

**PLAN ESPECIAL LA MARINA
REAL JUAN CARLOS I DE
VALENCIA
TEXTO REFUNDIDO
OCTUBRE 2014**



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD: Para hacer constar que el presente documento se adapta a la Orden U-719 de 13-11-2014.

Arquitecto: [Redacted Signature]

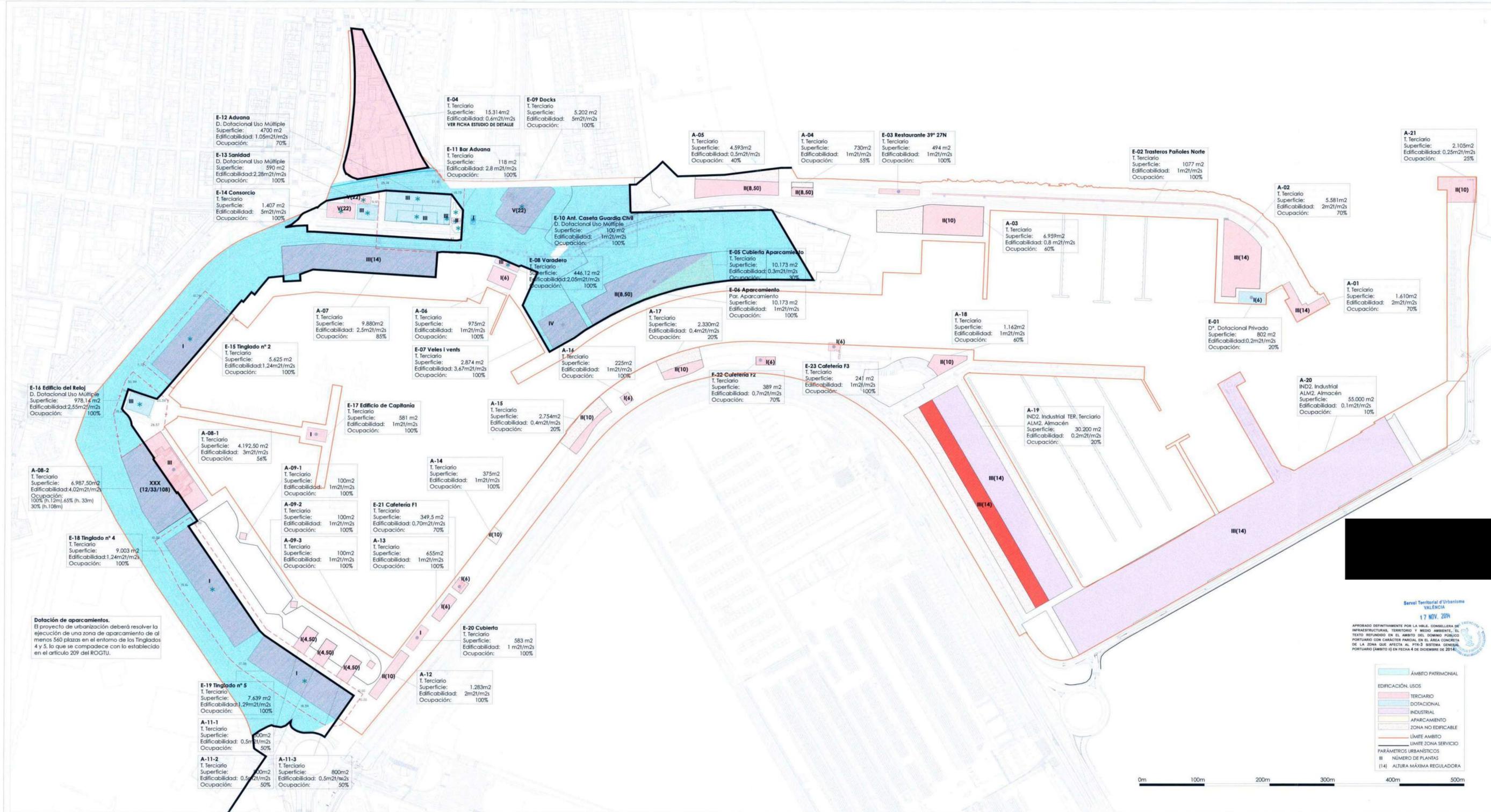
Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
17 NOV. 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA HBLE. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL ÁMBITO DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014.



0.2
Título
ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Fecha: 10/2014 Escala: 1/5.000



Dotación de aparcamientos.
El proyecto de urbanización deberá resolver la ejecución de una zona de aparcamiento de al menos 560 plazas en el entorno de los Tinglados 4 y 5, lo que se compadece con lo establecido en el artículo 209 del ROG.U.

Sever Territorial d'Urbanisme
VALENCIA
17 NOV. 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA IBER. CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, EL TEXTO REFUNDIDO EN EL AMBITO DEL DOMINIO PUBLICO PORTUARIO CON CARACTER PARCIAL EN EL AREA CONCRETA DE LA ZONA QUE AFECTA AL PPS-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (AMBITO SI EN FECHA 4 DE DICIEMBRE DE 2014).

- ÁMBITO PATRIMONIAL
- EDIFICACIÓN. USOS
 - TERCIARIO
 - DOTACIONAL
 - INDUSTRIAL
 - APARCAMIENTO
 - ZONA NO EDIFICABLE
 - LÍMITE ÁMBITO
 - LÍMITE ZONA SERVICIO
- PARÁMETROS URBANÍSTICOS
 - III NÚMERO DE PLANTAS
 - (14) ALTURA MÁXIMA REGULADORA

