

# AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

**MEMORIA Y NORMAS URBANÍSTICAS**

**PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA**

**Nazaret Este**

**46024 VALÈNCIA**

**Marzo 2021**

**PLAN ESPECIAL  
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA  
Nazaret Este  
46024 VALÈNCIA**

**VERSIÓN DEFINITIVA  
MARZO 2021**

Proponente: **AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**

*Versión actualizada que incorpora las determinaciones requeridas  
en los informes técnicos solicitados por la Conselleria en la fase final de la tramitación*

**PLAN ESPECIAL  
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA  
Nazaret Este  
46024 VALÈNCIA**

**FASE**

**VERSIÓN DEFINITIVA  
MARZO 2021**

**PROPONENTE**

**AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**

**EQUIPO REDACTOR**

**AIC EQUIP SL**

**ARQUITECTOS**

**Juan Añón Gómez  
Gabriel Doménech Bardisa**

**ARQUITECTA COLABORADORA**

**Lucía Yubero Serrano**

**DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA**

**A) MEMORIA INFORMATIVA**

0. INTRODUCCIÓN
1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS
2. CONDICIONES INSTITUCIONALES
3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS
4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

**B) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL
2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN
3. ORDENACIÓN PROPUESTA. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES
4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL
6. URBANIZACIÓN: REDES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
7. TRAMITACIÓN

**ANEXOS**

- A.1. CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL ACUERDO ESPECÍFICO Y EL PLAN ESPECIAL
- A.2. CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS DEL SECTOR
- A.3. CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR
- A.4. CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES DEL SECTOR

**C) PLANOS**

**P.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

101	ENCUADRE TERRITORIAL	S/E
102	INFRAESTRUCTURA VERDE. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	
103	DEUP. DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS. ZONA DE SERVICIO TERRESTRE PROPUESTA Y USOS PREVISTOS	1/5.000
104	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1988, PLANO A2.2, CLASES DE SUELO Y SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/10.000
105	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1988, PLANO B6G, ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. CALIFICACIÓN DEL SUELO	1/5.000
106	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1988, PLANOS C49, C50, C57, C58. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO. ESTRUCTURA URBANA	1/2.000
107	PLANEAMIENTO VIGENTE: PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA SUR DEL PUERTO DE VALÈNCIA 1990. ÁMBITO DE APLICACIÓN	1/5.000
108	PLANEAMIENTO VIGENTE: PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA SUR DEL PUERTO DE VALÈNCIA 1990. NORMAS URBANÍSTICAS	1/5.000
109	PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/2.000
110	PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/2.000
111	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL SOBRE ORTOFOTO	S/E
112	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/2.000
113	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/2.000

114	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/2.000
115	ÁREAS DE ORDENACIÓN SEGÚN ACUERDO	1/2.000
116	AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS	1/2.000
117	AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO	1/2.000
118	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	1/25.000-1/50.000
119	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/25.000
120	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/50.000
121	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO-AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES	1/50.000
122	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO-AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS	1/10.000

**DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

- A) NORMATIVA URBANÍSTICA**
- B) FICHAS DE ZONA DEL SECTOR**
- C) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL**
- D) PLANOS**

**P.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

001	INFRAESTRUCTURA VERDE, ESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN, ACCESOS Y CIRCULACIONES	
002	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/2.000
003	RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	1/2.000
004	ÁREAS DE ORDENACIÓN SEGÚN ACUERDO	1/2.000
005	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE USOS	1/2.000
006	RÉGIMEN URBANÍSTICO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, VIARIO Y ZONAS VERDES. ÁMBITO A	1/1.000
007	RÉGIMEN URBANÍSTICO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, VIARIO Y ZONAS VERDES. ÁMBITO B	1/1.000
008	SECCIONES VIARIAS	1/100
009	SECCIONES VIARIAS	1/100
010	AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS	1/2.000
011	AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO	1/2.000
012	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	1/25.000 1/50.000
013	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/25.000
014	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/50.000
015	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO-AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES	1/50.000
016	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO-AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS	1/10.000

## ANEXOS AL DOCUMENTO

- A.1. BASES PARA EL ACUERDO Y CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA Y LA AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**
- A.2. INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**
- A.3. SEPARATA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**
- A.4. SEPARATA SERVIDUMBRES DE COSTAS**
- A.5. MEMORIA IMPACTO PATRIMONIAL**
- A.6. ESTUDIO DE DEMANDAS DE RECURSOS HÍDRICOS**
- A.7. ESTUDIO DE MOVILIDAD**
- A.8. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**
- A.9. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

**PLAN ESPECIAL NAZARET ESTE  
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA**

Proponente: **AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**

- A) MEMORIA INFORMATIVA
- B) MEMORIA JUSTIFICATIVA  
ANEXOS
- C) PLANOS P.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

**A) MEMORIA INFORMATIVA**

## 0. INTRODUCCIÓN

- 0.1 ANTECEDENTES
- 0.2 PROCEDENCIA Y OBJETO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- 0.3 RÉGIMEN JURÍDICO
- 0.4 ALCANCE DEL DOCUMENTO
- 0.5 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

## 1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

- 1.1 ESTRUCTURA DEL TERRITORIO
  - 1.1.1 Nazaret en València
  - 1.1.2 El barrio de Nazaret
  - 1.1.3 Accesibilidad exterior
- 1.2 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURA VERDE
  - 1.2.1 Climatología
  - 1.2.2 Encuadre geológico
  - 1.2.3 Encuadre hidrológico e hidrología
  - 1.2.4 Riesgo de Inundación
  - 1.2.5 Recursos de interés, usos y aprovechamientos
- 1.3 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES
  - 1.3.1 Vertidos
  - 1.3.2 Suelos
  - 1.3.3 Atmósfera
  - 1.3.4 Acústica
  - 1.3.5 Residuos
- 1.4 USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 1.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

## 2. CONDICIONES INSTITUCIONALES.

- 2.1. DETERMINACIONES DEL DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE VALÈNCIA (DEUP)
- 2.2. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
  - 2.2.1. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana
  - 2.2.2. Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)
- 2.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
  - 2.3.1. Antecedentes
  - 2.3.2. Plan General de Ordenación Urbana 1988
  - 2.3.3. Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de València 2010
  - 2.3.4. Plan Especial de Ordenación de la Zona Sur del Puerto 1990
- 2.4. CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 2.5. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA (JUNIO 2018)
- 2.6. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

## 3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS

#### 4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

- 4.1.- AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS
- 4.2.- AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICAS
- 4.3.- AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO

## 0. INTRODUCCIÓN

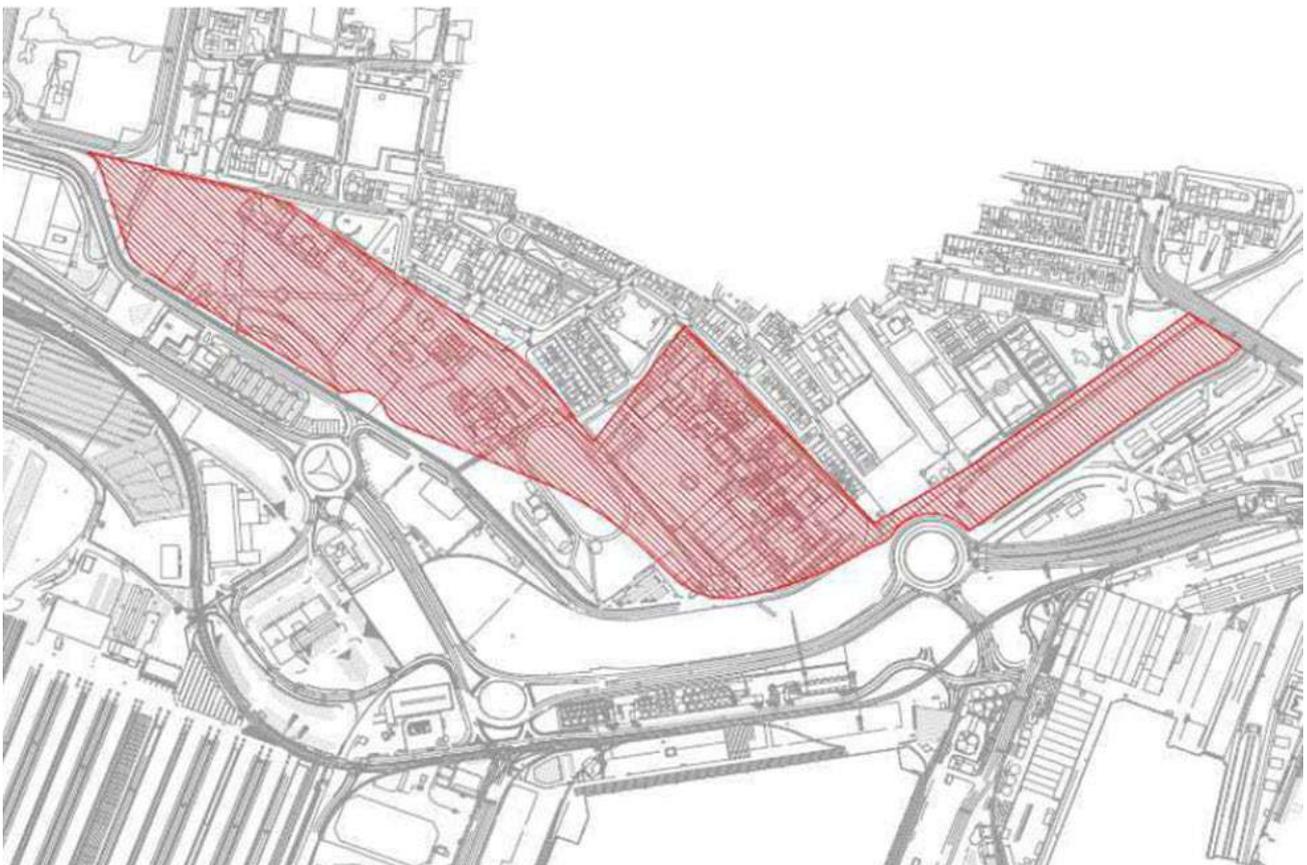
### 0.1 ANTECEDENTES

El 19 de mayo de 1986 se firma el “Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de València y el Puerto Autónomo de València sobre la Ordenación Urbanística del entorno portuario y su relación con la ciudad”, y en base a dicho Convenio el Pleno del Ayuntamiento aprueba definitivamente el 11 de octubre de 1990 el “Proyecto de Plan Especial de Ordenación de la Zona Sur del Puerto” (en adelante PEZS) de acuerdo con el Real Decreto 16/1981, de 16 de octubre.

El presente Plan Especial de la Zona Sur 1(en adelante PEs) modificará parcialmente el PEZS de 1990.

El 5 de septiembre de 2011 se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante (en adelante TRLPEMM) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011.

El 26 de abril de 2013, se suscribe entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València (en adelante APV), el “Convenio de Cesión gratuita de determinados bienes de la APV a favor del Ayuntamiento de València”. Este convenio deja sin vigencia el firmado en mayo de 1986, y materializa la cesión al Ayuntamiento de València de espacios anejos a la dársena interior y se acuerda el planeamiento conjunto entre ambas entidades de la zona portuaria próxima a Nazaret. El acuerdo sobre el ámbito de dicho planeamiento se recoge en el Anexo IV.



Anexo IV Convenio de Cesión Gratuita de Determinados Bienes de la Autoridad Portuario a favor del Ayuntamiento de València, 26 abril 2013. Ámbito de planeamiento conjunto.



En fecha 13 de julio de 2015 ha tenido entrada el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Subdirección General de Evaluación Ambiental, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial de la Zona Sur del Puerto de València.

**1. Documentación aportada:** El Servicio Territorial de Urbanismo de la Dirección Territorial de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de València remitió al Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica la documentación relativa al Plan Especial de la Zona Sur del Puerto de València, consistente en un borrador del Plan Especial y documento inicial estratégico según lo establecido en el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP). La documentación, con fecha de redacción junio de 2015, se presenta en formato papel y digital.

Con fecha 21 de marzo de 2017, la Autoridad Portuaria de València, como promotora del planeamiento, presenta ante el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica documentación complementaria con el fin de proseguir la tramitación del expediente y que resulte de aplicación la tramitación simplificada del mismo. La documentación ahora presentada consiste en:

- Anexo III – Documentación adicional con relación al riesgo de inundación
- Proyecto de drenaje del antiguo cauce del río Turia

(...)

**4. Consultas Realizadas:** Por parte de esta Dirección General, como órgano ambiental, y conforme a lo dispuesto en el artículo 51.1 de la LOTUP, la documentación presentada se ha sometido a consulta a las siguientes administraciones para que, si lo estiman oportuno, formulen sugerencias al mismo:

<b>Fecha consulta</b>	<b>Fecha informe</b>	<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA CONSULTADA</b>
30.07.2015	29.06.2016	Servicio Territorial de Urbanismo
30.07.2015	11.09.2015	Confederación Hidrográfica del Júcar
30.07.2015	16.11.2015	Ministerio de Fomento – Dirección General de Aviación Civil
30.07.2015	18.08.2015	Ministerio de Fomento – Dirección General de Infraestructuras
30.07.2015	03.03.2016	MAGRAMA – Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
30.07.2015	24.08.2015	Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico-Artístico
30.07.2015	15.02.2016	CHOPVT - Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje
30.07.2015	02.09.2015	CHOPVT - Servicio de Ordenación del Territorio. PATRICOVA
03.04.2017	27.04.2017	
30.07.2015	25.09.2015	CHOPVT – SDG de Puertos, Aeropuertos y Costas. Servicio de Explotación de Puertos Servicio de Aeropuertos y Costas
30.07.2015	-	Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural – Servicio de Gestión de Residuos
30.07.2015	-	Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural – Contaminación Acústica
30.07.2015	31.08.2015	Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural – Unidad de Impacto Ambiental
30.07.2015	23.09.2015	Ayuntamiento de València – Servicio de Planeamiento

Los informes recibidos se publican en la web [www.agroambient.gva.es/ea](http://www.agroambient.gva.es/ea) donde se podrá consultar el contenido íntegro de los mismos.

(...)

#### **8. Propuesta de Acuerdo: (...)**

Según establece el artículo 51.2.b de la LOTUP, de acuerdo con los criterios de Anexo VIII de esta ley, el Plan Especial Zona Sur Puerto de València, no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no afecta a elementos del patrimonio natural; incide únicamente sobre un ámbito de suelo urbano consolidado por los usos a los que ha venido destinándose.

De acuerdo con lo expuesto, se RESUELVE:

Emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial Zona Sur Puerto de València, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por considerar que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de esta conforme a su normativa sectorial, siempre y cuando se cumplan las siguientes determinaciones:

Previa a su aprobación definitiva:

1. Se deberá obtener el correspondiente informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
2. Se deberá obtener el informe preceptivo y vinculante en materia de costas a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
3. Se deberá realizar una Memoria de Impacto Patrimonial y obtener informe de la administración competente en la materia.
4. Se deberá realizar un estudio de demandas de recursos hídricos y acreditar la disponibilidad sobre dichos recursos y obtener informe de la administración competente en la materia.

Según establece el artículo 51.7 de la LOTUP, el Informe Ambiental y Territorial Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial Zona Sur Puerto de València en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la misma”.

El 8 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la APV aprueba el: “Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”.

## **0.2 PROCEDENCIA Y OBJETO DE FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

El presente documento es promovido por la APV que encarga a AICEQUIP, S.L. su redacción. El equipo de AICEQUIP responsable la elaboración del documento lo han formado, fundamentalmente, Juan Añón Gómez, colegiado nº 2273 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, y Gabriel Doménech Bardisa, colegiado nº 8.473, además de sus colaboradores.

Aprobada la DEUP del Puerto de València, por la orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre, se redacta el presente PEs, para dar cumplimiento al Artículo 56 de la TRLPEMM “Articulación urbanística de los puertos”:

*“1. Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.*

*2. Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente, que se instrumentará de la forma siguiente:*

- a) La Autoridad Portuaria formulará dicho plan especial. Con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada.*
- b) Su tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.*
- c) Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho plan especial, la Administración competente en materia de urbanismo, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél a la Autoridad Portuaria para que ésta, en un plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia.*

*Recibido por la Autoridad Portuaria el contenido del plan especial, ésta lo remitirá a Puertos del Estado a fin de que formule las observaciones y sugerencias que estime convenientes.*

*En caso de que el traslado no se realice o de que la Autoridad Portuaria se pronuncie negativamente sobre la propuesta de la Administración competente en materia urbanística, ésta no podrá proceder a la aprobación definitiva del plan especial, debiendo efectuarse las consultas necesarias con la Autoridad Portuaria, a fin de llegar a un acuerdo expreso sobre el contenido de este.*

*De persistir el desacuerdo, durante un periodo de seis meses, contados a partir del pronunciamiento negativo de la Autoridad Portuaria, corresponderá al Consejo de Ministros informar con carácter vinculante, previa emisión del citado informe de Puertos del Estado.*

*La aprobación definitiva de los planes especiales a que hace referencia este apartado deberá ser notificada a la Autoridad Portuaria con los requisitos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

*3. El plan especial deberá incluir entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.”*

De esta manera el TRLPEMM habilita a la APV para formular el presente PEs en los terrenos incluidos en su ámbito, identificados como Zona Sur 1 del Puerto de València.

El PEs supone una modificación estructural de planeamiento al implicar la reclasificación a Suelo Urbano (SU) de terrenos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable (SNU), en la zona sur del ámbito objeto de este documento, y la adecuación del sistema General Portuario (GTR-3) del Plan General de Ordenación Urbana de València (en adelante PGOU), sectorizándolo.





- Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por Orden del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 26 de abril de 1999 (marco orientativo, disposición legal no obligatoria).

Asimismo, es de aplicación la siguiente legislación sectorial:

• **En materia de Costas.**

- Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.
- Reglamento General de Costas, aprobado por R. D. 876/2014, de 10 de octubre.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

• **En materia de Puertos**

- El Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante TRLPMM (RDL 2/2011 de 5 de septiembre).
- Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València (DEUP), aprobado por la orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre.

• **En materia aeronáutica**

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (B.O.E., nº118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València (B.O.E. nº129, de 28 de mayo de 2008).
- Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM /3417/2010 de 29 de noviembre de 2010, (B.O.E. nº2, de 3 de enero de 2011).

• **En materia de Patrimonio.**

- Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciana (en adelante LPCV).
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, que modifica LPCV.
- Ley5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, que modifica LPCV.
- Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, que modifica LPCV.

**0.4. ALCANCE DEL DOCUMENTO**

De acuerdo con los términos del “Convenio de Cesión gratuita de determinados bienes de la APV a favor del Ayuntamiento de València”, convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la APV en abril de 2013, en su cláusula tercera punto b) recoge textualmente:

*“Respecto del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València en contacto con el núcleo urbano de Nazaret, las partes se comprometen a formalizar en el plazo máximo de seis (6) meses desde la firma de este Convenio un acuerdo específico sobre la ordenación de esta área, tomando en consideración lo recogido respecto de esta en el Convenio de Colaboración suscrito en mayo de 1986.”*

*“A los efectos indicados, y análogamente a lo señalado en el apartado a) anterior, las partes acuerdan delimitar el ámbito objeto del futuro Acuerdo Específico.”*

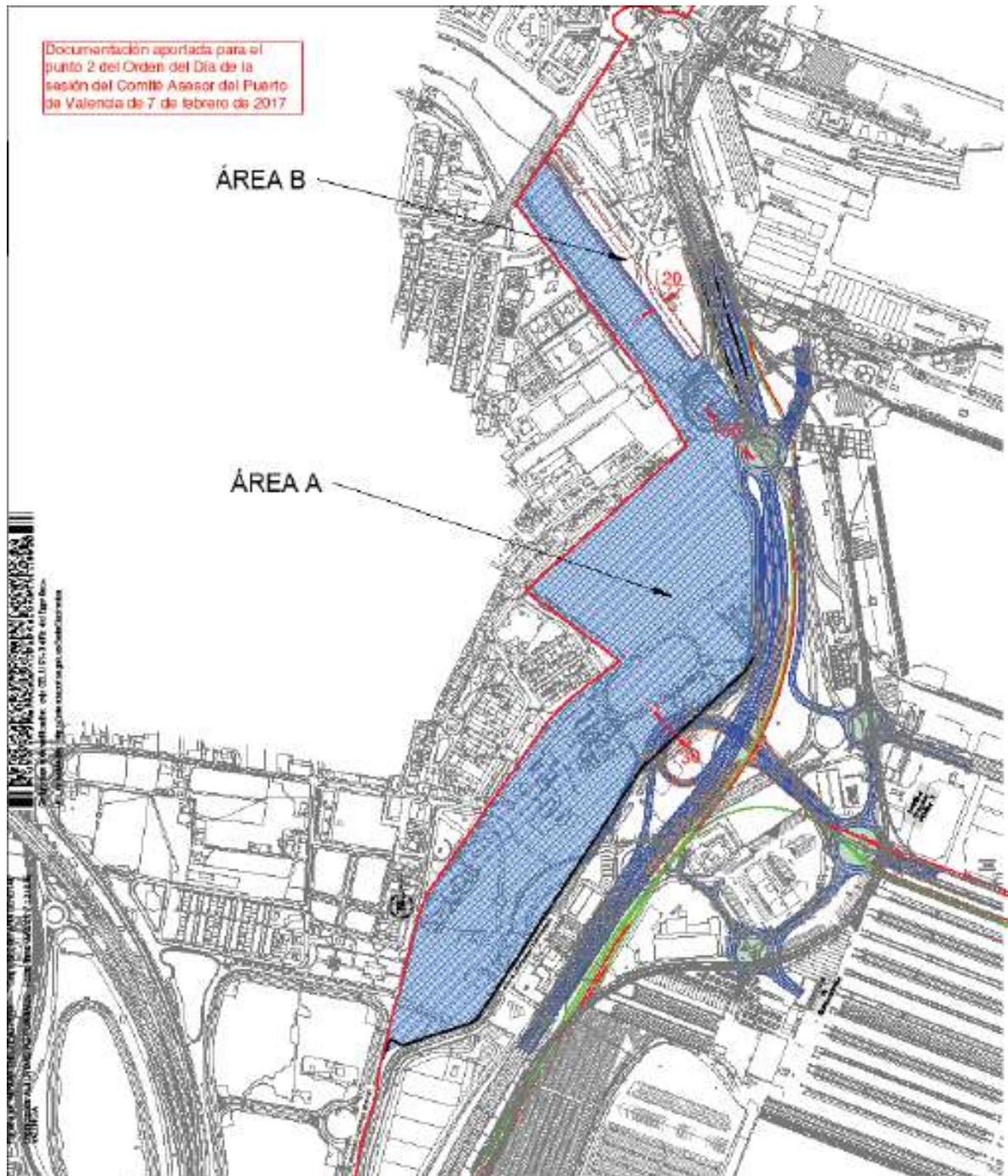
Dicho ámbito se recoge en la figura siguiente:



Anexo IV Convenio de Cesión Gratuita de Determinados Bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València, 26 abril 2013. Ámbito de planeamiento conjunto.

En cumplimiento de las “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este, ámbito del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València”, fruto del acuerdo alcanzado en el seno del Comité Asesor del Puerto de València el día 7 de febrero de 2017, para el ámbito de actuación aprobado por el consejo de administración de la APV de 17 de febrero de 2017 y el pleno del Ayuntamiento de 23 febrero de 2017, que posteriormente se recogen en el “Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la Utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”, aprobado en fecha 23 de febrero de 2018, por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de València, además de autorizar a su Presidente para la firma del Convenio, y de sus modificaciones.

La representación gráfica de la extensión definitiva de estos espacios figura en el “Plano 1 – Área A”, que sustituirá el denominado Anexo IV del Convenio de 2013.



- Área 1: Parque Desembocadura con extensión aproximada 86.000 m<sup>2</sup>s (área A1 + Superficie del viejo cauce). Ver Plano 2 Área A1.
- Área 2: Actuación Terciaria con extensión aproximada de 19.500 m<sup>2</sup>s y edificabilidad de 25.000m<sup>2</sup>t. Ver Plano 2 Área A2.
- Área 3: Área Dotacional Deportiva con superficie aproximada de 87.900 m<sup>2</sup>s. Ver Plano 2 Área A3.
- Equipamiento Marblau con 2.246 m<sup>2</sup>.
- Parque Sur de Nazaret con 19.657 m<sup>2</sup>.
- Corredor Verde.



- *Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente.*
- *La competencia para formular dicho plan especial corresponde a la Autoridad Portuaria.*
- *Con carácter previo a la formulación del plan especial deberá encontrarse delimitada la zona de servicio del puerto mediante la aprobación de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios de dicho puerto.*

Aprobada la DEUP procede ahora a la formulación del presente PEs por la APV.

De acuerdo con el artículo 43 de la LOTUP:

*“Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere la legislación urbanística Valenciana y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación. Su documentación será la siguiente:*

a) *Documentos sin eficacia normativa:*

1. *Documentación informativa gráfica y escrita.*
2. *Memoria descriptiva y justificativa y estudios complementarios.*
3. *Estudio ambiental y territorial estratégico y estudio de integración paisajística, conforme a lo establecido en los anexos I y II de la LOTUP*
4. *Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica,*

b) *Documentos con eficacia normativa:*

1. *Ordenanzas.*
2. *Catálogo*
3. *Planos de ordenación.*

c) *Documentos vinculados de acuerdo con el Informe de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico y legislación sectorial dependiente de Órganos y Administraciones Sectoriales:*

- *Memoria de Impacto Patrimonial de las Administración competente en la materia.*
- *Estudio de demandas de recursos hídricos y disponibilidad de estos de las Administración competente en la materia.*
- *Separata para obtención de Informe dirigido a la Dirección General de Aviación Civil, dado que el área sujeta al Plan se encuentra afectada por la servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de València.*
- *Separata para obtención de Informe preceptivo y vinculante en materia de costas de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente”.*

El presente PEs propone una modificación en la ordenación estructural del municipio de València y en la pormenorizada del ámbito de actuación, para responder a la DEUP del Puerto de València, como dominio público portuario que es.

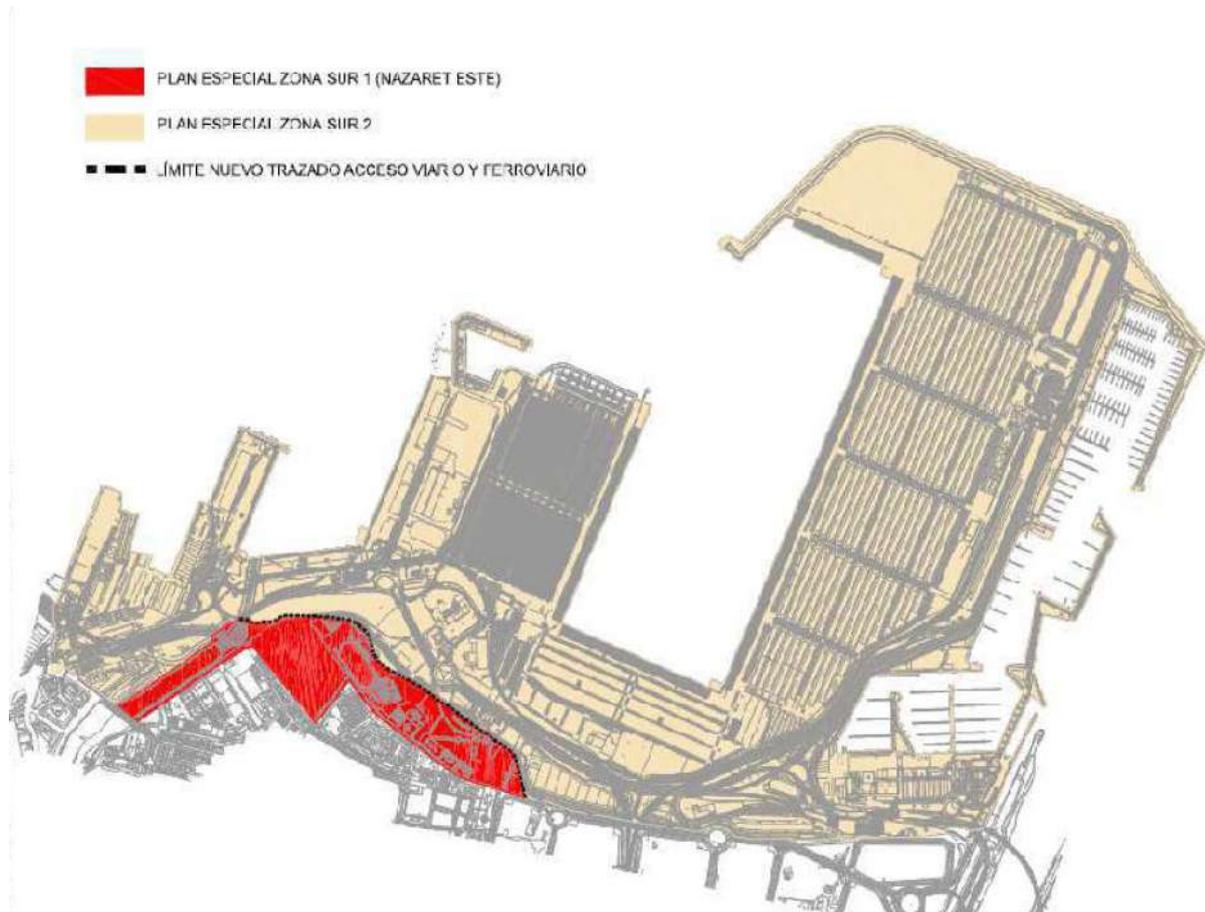
Debe, pues, dar cumplimiento a las determinaciones del IATE, de acuerdo con los documentos *“Bases para un Acuerdo Específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este, ámbito del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València”*, del 23 de febrero de 2017 y el *“Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la*

Utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)", de 23 de febrero de 2018.

Como recoge el Convenio de 2018:

*"Sin embargo, algunas de las premisas básicas contenidas en dichas Bases afectan a espacios que no se encuentran dentro del ámbito físico del citado Plan Especial de la Zona Sur 1 (Nazaret Este), sino en la zona comercial portuaria. (...) deberán plasmarse en el Plan Especial de la Zona Sur 2 Comercial del Puerto de València."*

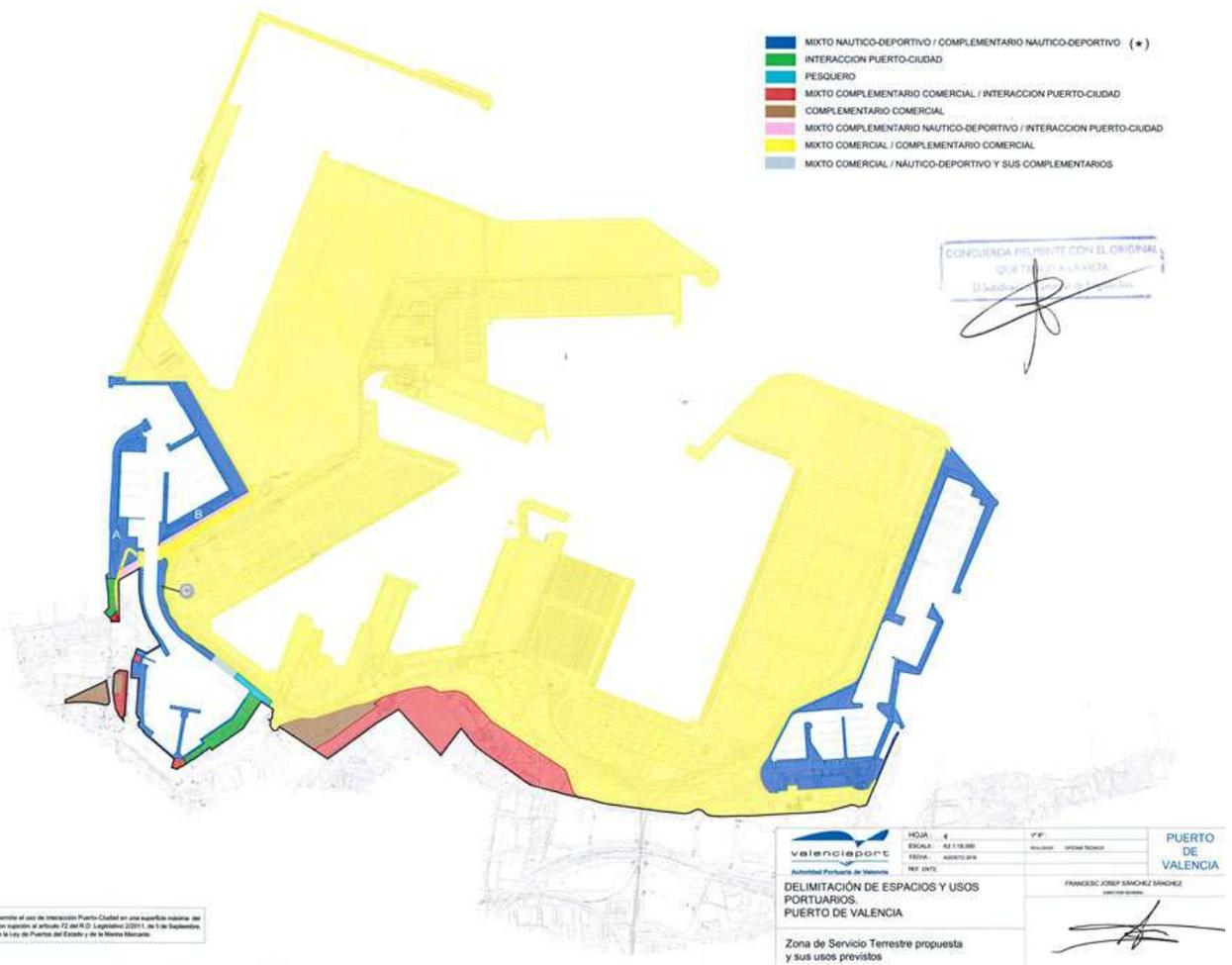
En el siguiente plano se refleja la delimitación de los dos ámbitos de planeamiento de la Zona Sur del Puerto de València.



**0.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

El ámbito la Zona Sur 1 viene delimitado en el Convenio de cesión de abril de 2013 si bien ha sufrido algún ligero ajuste como resultado de los acuerdos entre el Ayuntamiento y la APV en el proceso de tramitación de la DEUP del Puerto de València, así como del desarrollo y modificación de la propuesta viaria y ferroviaria en la zona sur del puerto para favorecer y mejorar la zona de interacción puerto-ciudad. El límite con la zona comercial portuaria queda fijado por los nuevos trazados viario y ferroviario acordados para esa zona del puerto.

De acuerdo con el TRLPMM, la DEUP define unos usos para cada una de las áreas de la Zona de Servicio Terrestre. El área incluida por el ámbito de actuación y objeto del plan especial actúa de interfaz de amortiguación entre el uso portuario puro de la segunda zona y el núcleo urbano de Nazaret; la más próxima al núcleo de Nazaret está destinada a un uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad.



Plano I03 – INFORMACIÓN. DEUP. Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València. Zona de Servicio Terrestre propuesta y usos previstos.

El Plan distingue diferentes áreas de ordenación de conforme a las “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este”. En él se distingue:

- Área 1, Parque de la Desembocadura del Turia:  
Configurado aguas abajo del Puente de Astilleros, incluye el nuevo parque y el viejo cauce del Turia, hoy encauzado, con una extensión total de 86.296 m2s.
- Área 2, de uso Terciario:  
Situada aproximadamente en el emplazamiento de las antiguas instalaciones de ARLESA (después MOYRESA, y en su última etapa también conocidas como BUNGE) que se destina a uso terciario, y en su caso, también dotacional, con una extensión de 18.454 m2s. El conjunto del área terciaria y dotacional múltiple se integra en la trama urbana de Nazaret y recae en el Parque de la Desembocadura del Jardín del Turia.
- Área 3, Dotacional deportiva:  
Área dotacional deportiva y de espacio libre de una extensión de 98.940'17 m2s. Este equipamiento deportivo ocupa parcialmente la zona verde existente al sur (Parque de Nazaret Sur), y representa la recuperación del emplazamiento de una dotación deportiva tradicional, una frontera verde entre la actividad portuaria y el barrio de Nazaret, y también un centro dinamizador de usos y actividades vinculadas al ocio y al deporte, con gran potencial de repercusión en la regeneración social del barrio y la reactivación económica. En el ámbito de esta área se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio Benimar, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el "Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València", construido en torno al año 1.950.
- Área 4, Equipamiento Marblau:  
Equipamiento en funcionamiento en la actualidad, gestionado por el Ayuntamiento de València a través de una concesión de uso para *centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta en el antiguo balneario Marblau, incluidas en el ámbito del Real Decreto-Ley 13/2009, de 26 de octubre (Exp. N° 98-O/2010)*. La superficie destinada a esta área es de 2.246'00m2s.
- Área 5, Parque Sur de Nazaret:  
Zona verde ubicada en el extremo meridional del ámbito, resultante de ajustar el parque existente en la actualidad a la nueva ordenación, ya que su ámbito es ocupado parcialmente por la nueva área dotacional deportiva propuesta. Con todo, aún a pesar de reducirse su superficie actual, esta reducción se ve sobradamente compensada por el *Parque de Desembocadura del Jardín del Turia*. Su extensión final es de 8.375'86 m2s.

Tal y como recoge el IATE:

*"2.2. Planeamiento vigente. El planeamiento municipal vigente consiste en un Plan General aprobado definitivamente por Resolución de 28 de diciembre de 1988 del Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, ratificado por acuerdo del Consell de 30 de diciembre de 1988 (DOCV de 16/01/89). Actualmente está en proceso de revisión y su Memoria Ambiental se emitió el 6 de noviembre de 2009 (expediente 52/2009 EAE)".*

Los terrenos pertenecientes al Sector están delimitados, según aparece en las fichas urbanísticas municipales:

- Al Norte:
  - Puente de Astilleros.
  - Suelo clasificado como suelo urbano, y calificado como GTR-3.

- Al Sur:
  - Ámbito del Plan Especial Zona Sur 2 del Puerto de València, destinado a almacén y manipulación de mercancías.
  - Zona verde de la red Primaria o Estructural. Urbanización Consolidada de la Punta, clasificado como Suelo No Urbanizable PA-1.
- Al Este:
  - Nuevo trazado de Red Viaria y Ferroviaria Portuaria.
- Al Oeste:
  - Barrio de Nazaret, se materializa entre otros elementos, por el Polideportivo Municipal de Nazaret, la valla actual del puerto y el Parque existente en la actualidad denominado como Parque de Nazaret Sur.
  - Delimitación definida por la Línea Límite del Dominio Público Marítimo Terrestre, y zona de servicio terrestre del dominio público portuario. El límite descrito recae en los siguientes viarios, no coincidentes con las alineaciones de parcela previstas por el planeamiento vigente, ni el previsto en el presente plan. Dichos viarios son los siguientes: calle de Jesús de Nazaret, calle del Castell de Pop, calle/camino del Sech y calle de Algemesí. Límite de la Zona de Servicio Terrestre del Puerto.

Dichos terrenos, que conforman el ámbito del Sector objeto del presente PE, corresponden a terrenos incluidos en el dominio público portuario del Puerto de València. La delimitación exacta de dichos ámbitos queda reflejada en los planos de Información del presente documento. Tras una reciente medición, se obtiene una superficie total de 229.775'96 m<sup>2</sup>s, de los cuales, de acuerdo con el planeamiento vigente, 211.164'69 m<sup>2</sup>s son SU y 18.611'27 m<sup>2</sup> se clasifican como SNU, pero que se reclasifican a SU con el presente Plan Especial.

## 1. CONDICIONES GEOGRÁFICAS

### 1.1. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

#### 1.1.1. Nazaret en València

Tal y como se recoge en el IATE:

#### "2. Modelo territorial vigente.

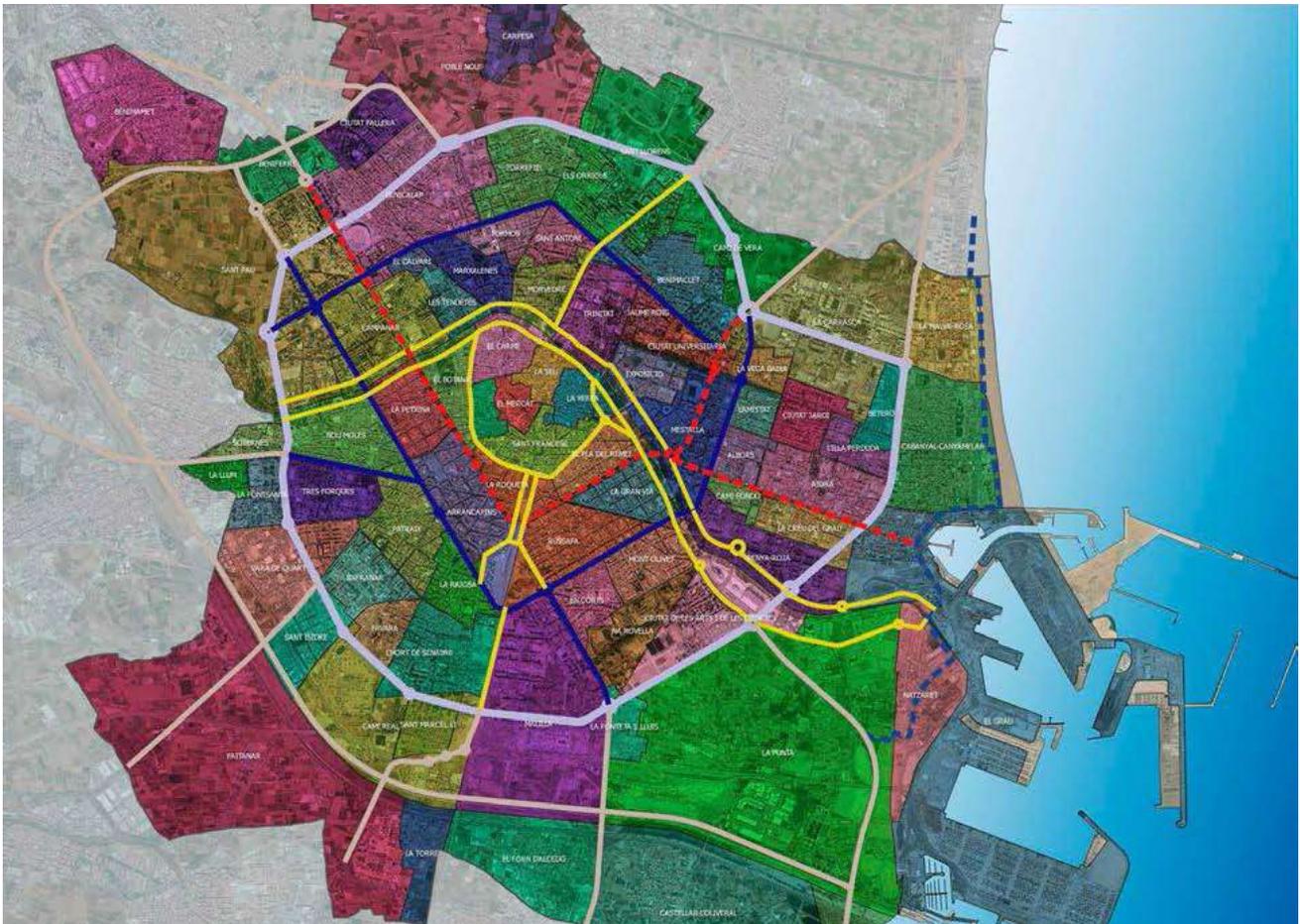
##### 2.1. Información territorial:

*El municipio València, capital de la provincia del mismo nombre, con una superficie de 134,6 km<sup>2</sup> y una población de 790.201 habitantes (según datos del INE para 2016) pertenece a la comarca de València y dista 350 km de la capital del Estado. Limita con siguientes términos municipales:*

- *al sur: Sedaví, Paiporta y Picanya; colindante con La Albufera: Sueca y Sollana,*
- *al oeste: Xirivella, Mislata, Quart de Poblet, Paterna, Burjassot, Godella y Rocafort; colindante con La Albufera: Silla, Albal, Catarroja, Massanassa y Alfafar,*
- *al norte: Moncada, Alfara del Patriarca, Bonrepòs y Mirambell, Tavernes Blanques y Alboraya. Al norte se localizan las pedanías de Rafell, Mahuella y Cases de Bàrcena,*
- *al este: el mar Mediterráneo."*

El barrio de Nazaret se encuentra dentro del distrito 11 Poblats Marítims junto a los barrios de la Malva-rosa, Beteró, el Cabanyal-Canyameral y el Grau. El distrito ocupa todo el frente marítimo de la ciudad excepto los pueblos ubicados en el entorno del Parque natural de la Albufera, que pertenecen al distrito de Pobles del Sur.

El distrito de Poblats Marítims limita por el este con los distritos de Algirós, Camins al Grau y Quatre Carreres. Por el norte limita con el término municipal de Alboraya. Por el oeste y el sur limita con el Mar Mediterráneo.



De acuerdo con el Estudio del Barrio de Nazaret elaborado por la Sección de Estudios y Planificación del Servicio de Bienestar Social e Integración del Ayuntamiento de València, con fecha de octubre de 2017:

*“Nazaret se encuentra en la zona más meridional del distrito de Poblats Marítims, rodeado por el puerto, que separa el barrio del mar por el este, y por la huerta de la Punta, que funciona como barrera natural con el resto de la ciudad por el oeste. Por el norte, el viejo cauce del río Turia separa Nazaret del Grau mientras que la existencia de varias infraestructuras portuarias y de transporte junto a una edificación más dispersa dificulta diferenciar con claridad los límites del barrio por el extremo sur. Estas barreras mantienen el barrio aislado, hecho que ha contribuido a mantener una identidad propia.*

*Cuenta con una población de 6.034 habitantes y tiene una extensión de 91,7 hectáreas. Su densidad de población es de 65,8 habitantes por m<sup>2</sup> (57,6 en la ciudad). Es el segundo en extensión y el que menos población tiene de los Barrios del distrito marítimo lo que explica que sea el barrio con menor densidad de este distrito”.*

### 1.1.2. El barrio de Nazaret

Su trama urbana transcurre paralela al mar, sobre todo en la parte nordeste y central del barrio. De esta franja del barrio, más urbanizada, pueden distinguirse varias zonas:

En primer lugar, la zona comprendida entre la calle Mayor de Nazaret y la calle Fernando Morais de la Horra por el norte hasta el cruce entre la calle Fontilles y la calle Parque de Nazaret o la calle Manuel Andrés incluyendo la plaza Aras de los Olmos. Esta zona se caracteriza por concentrar un mayor volumen de bloques de viviendas y por encontrarse dentro de ella casi todos los equipamientos públicos del barrio: polideportivo, centro de salud, Centro Municipal de Servicios Sociales o el colegio público Ausiàs March. También están en esta zona el mercado municipal y la parroquia del barrio. Gran parte de los comercios se encuentran en tres calles principales de esta parte de Nazaret (calle Mayor de Nazaret, calle Alta del Mar y calle Parque de Nazaret).

La calle Alta del Mar cuenta con una isla central ajardinada y el suelo, a diferencia del resto del barrio, está empedrado salvo la parte próxima a la parroquia que es peatonal. El entorno de esta calle, entre las calles Castell de Pop y Moraira concretamente, funciona como centro económico y social de Nazaret ya que hay una gran cantidad de comercios, algunas sucursales bancarias, bares y otro tipo de establecimientos.

La parte más periférica de esta zona presenta características distintas. En la parte norte del barrio, la zona de Cocoteros separada por el camino de las Moreras está la Estacioneta y algunos edificios y casas de baja altura mientras que la parte al oeste de las calles Mayor de Nazaret y Bernabé García se caracteriza por la existencia de varios solares entre los edificios. Este urbanismo disperso predomina en los límites oeste y sur del barrio donde se entremezcla también con la huerta.

En la parte norte del camino del Canal, paralela a Bernabé García y frontera del barrio con la Punta, predominan viviendas de una o dos plantas, muy distinto de la parte sur del camino del Canal donde encontramos bloques de viviendas de los años sesenta o setenta. Destaca en esta zona que la huerta ha funcionado hasta el momento como frontera natural con la ciudad, hecho que empieza a cambiar con la urbanización de la zona de les Moreras debido a la ejecución del PAI Moreras II.

Una segunda zona comprende toda el área entre las calles Manuel Andrés y Cura Monzó por el oeste y las calles Santa Pola y Jesús de Nazaret por el oeste, en los tramos entre la calle Fontilles y la Carretera de la Punta al Mar. En esta zona predominan las viviendas de una o dos plantas y algunos edificios. De hecho, todavía se conservan viviendas de una planta que formaron parte del antiguo barrio de los tranviarios y que se ubicaba entre las actuales calles de Manuel Andrés y Francisco Falcons. Es una zona en la que hay pocos comercios y algunas casas se encuentran en mal estado. Parece funcionar como zona de transición entre la zona anterior y la siguiente.

La tercera zona, donde se ubica el ámbito del Plan Especial, comprende toda la parte del barrio al este de las calles Santa Pola y Jesús de Nazaret hasta Mar azul donde actualmente encontramos el Centro Municipal de Juventud y la Universidad Popular de Nazaret. Se pueden distinguir dos partes separadas por la calle Fontilles y Castell de Pop. La parte norte de esa zona del barrio se caracteriza por la existencia de viviendas de una o dos plantas, algunas en mal estado rodeadas por grandes descampados como el de las Luisas o el del balneario Benimar. Estas viviendas tradicionales, ubicadas en el entorno de la calle Fontilles, contrastan con el moderno Centro de Salud.

En la parte sur, sin embargo, predominan chalés y viviendas adosadas, la mayoría de ellos ubicados entre los paseos ajardinados de las calles Santa Pola, Manuel Carboneros y del Sech. En esta zona también se encuentra el parque de Nazaret.

Más allá del Parque de Nazaret y de la Carretera de La Punta al Mar hay un bloque de viviendas de protección oficial, solares y algunas casas de campo.

### 1.1.3. Accesibilidad exterior

El acceso al ámbito del presente PEs, a fecha de hoy, se encuentra comunicado con el resto de València a través del Puente de Astilleros y el camino de las Moreras, que cruza por el oeste junto a la Ciudad de las Artes y las Ciencias y el Oceanográfico sobre la línea de ferrocarril València-Barcelona.

Con las futuras actuaciones urbanísticas de Moreras y, sobre todo, con las del Sector el Grao, se posibilitará una conexión rápida y eficaz con el resto de la ciudad, ejecutando un nuevo puente como continuación de la calle Cocoterros, la conexión con la calle Ibiza, además de la ejecución del tramo del Jardín del Turia entre la calle Ibiza y el Puente de Astilleros, previo al Parque de Desembocadura.

El Puerto de València, infraestructura de escala internacional, debe contar con una conexión fácil y rápida que garantice una continuidad entre el transporte marítimo y el terrestre de manera estratégica y mediante infraestructuras de alcance europeo. Los requerimientos del propio puerto son por tanto de otra naturaleza y escala.

Su situación geoestratégica, en el centro del Arco Mediterráneo Occidental, en línea con el corredor marítimo este-oeste que atraviesa el Canal de Suez y el Estrecho de Gibraltar, posiciona a Valenciaport como primera y última escala de las principales compañías marítimas de línea regular entre América, la Cuenca Mediterránea y el Lejano Oriente. Según el ranking de puertos de 2017 el Puerto de València se sitúa:

- 1º Puerto del Mediterráneo
- 5º Puerto de Europa
- 29º Puerto del Mundo

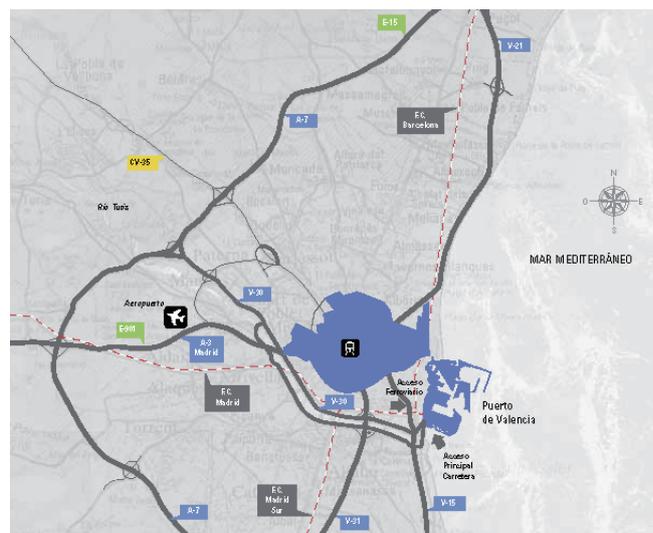
El Puerto de València se conecta mediante V-30 (Circunvalación de València), a la Red de Interés General. La citada V-30 enlaza directamente a la A-7 (Autopista del Mediterráneo), lo que le permite acceder a todos los nudos de conexión de su hinterland: La V-21 al Norte (València-Sagunto).

- El corredor Norte-Sur que incorpora las carreteras: V-31 (Cartagena-València) y la autopista A-7 en su recorrido de Barcelona- Algeciras.
- El corredor Este-Oeste apoyando fundamentalmente en la autovía A-3 (Madrid-València).
- La A-7 en su tramo próximo a Sagunto se conecta con la autovía A-23 (Sagunt-Somport) que sirve de acceso a las zonas de Aragón, Castilla y León y el resto de las comunidades del Norte.

La conexión ferroviaria de València asegura el acceso a cualquier área productiva de la Península Ibérica y de Europa.

Las posibilidades de conexión ferroviaria del Puerto de València con el exterior se concretan en las siguientes líneas:

- València - Barcelona - Portbou
- València - Zaragoza - País Vasco
- València - Cuenca - Madrid
- València - Albacete - Madrid
- València - La Encina – Alicante



## 1.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURA VERDE

La ciudad de València se encuentra en el centro de la depresión valenciana, la cual está situada inmediatamente al sur del sector ibérico, siendo la mayor llanura litoral de toda la cuenca mediterránea de la península ibérica. La depresión valenciana se encuentra en el centro de la Comunidad Autónoma Valenciana, limitada por la Sierra Calderona al norte, las montañas de la Serranía del Turia al noreste, la sierra de las Cabrillas al oeste, el macizo del Caroig al suroeste y el Mondúver por el sur.

### 1.2.1. Climatología

El clima de València es un clima mediterráneo, suave y húmedo. Su temperatura media es de 17,8 C. Siendo sus valores medios entre los 11,5°C de enero y los 25,5°C de agosto. Las precipitaciones son de 454 mm al año. Suelen ser de gran intensidad y concentradas en otoño (fenómeno de la gota fría).

### 1.2.2. Encuadre geológico

Para la descripción geológica se ha consultado el Mapa Geológico nº 722 de València del Instituto Geológico y Minero de España, escala 1:50.000. Desde el punto de vista regional, València se encuentra dentro del Sistema Ibérico Suroriental (o Rama Castellana).

El emplazamiento está ubicado sobre un complejo dunar reciente. El terreno original está constituido por materiales del Cuaternario compuestos por arena de playa (arena limosa). Existe un acuífero somero libre, cuyo nivel piezométrico se sitúa entre 1,5 y 2 metros de profundidad aproximadamente en correspondencia con el nivel de arena limosa detectado. El sentido del flujo de las aguas subterráneas es hacia el noreste, hacia el Mar Mediterráneo. El gradiente hidráulico es muy bajo (0,08 %), como cabe esperar en una zona próxima al mar.

### 1.2.3. Encuadre hidrológico e hidrología

Para la descripción hidrogeológica se ha consultado el Mapa Hidrogeológico nº 56 de València del Instituto Geológico y Minero de España, escala 1:200.000.

El Río Turia nace en la Sierra de Albarracín (Teruel) y desemboca en la ciudad de València tras 280 Km de recorrido. Como consecuencia de sus numerosas crecidas, se ejecutó un proyecto para desviar dicho cauce y evitar posteriores inundaciones. Este proyecto se materializó con la construcción de un nuevo cauce desviándolo por el sur de la ciudad, conocido como Plan Sur; dicho cauce aparentemente está seco, debido a que sólo discurre caudal por él durante las crecidas.

En relación con la Hidrología, en el procedimiento de inicio objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica (en adelante EATE), el promotor, APV, aportó un estudio del viejo cauce del Turia, realizado por el departamento de hidráulica de la Universidad Politécnica de València, de fecha de octubre de 2013. En este estudio, se realiza un análisis hidrológico-hidráulico, entre otros, de las aguas caídas entre el desvío del cauce nuevo del Turia y la desembocadura del antiguo cauce al mar. En concreto, se analiza el agua recibida en el casco urbano de la ciudad, con la complejidad correspondiente a los desagües superficiales y enterrados, y la red de colectores de diversos tamaños correspondientes y su conexión con el antiguo cauce.

Se remite a estudios previos, destacando el realizado en el año 2011, en el que se estudia, con un MDT de detalle y análisis bidimensional, la zona situada inmediatamente aguas arriba de la Solución Sur, en Manises y Paterna. Se

concluye que la avenida de 500 años del río Turia no sobrepasaría prácticamente la barrera de la autovía V-30, concluyendo que el viejo cauce del Turia no recibe caudales del desvío. En relación con el caudal obrante en el viejo cauce del Turia, el Organismo de cuenca matiza que no se superarían los 20 m<sup>3</sup>/s.

De acuerdo con Informe emitido por el Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Júcar, en fecha 16/09/2015, junto al ámbito del presente PE se encuentra el nuevo cauce del río Turia, no obstante, la actuación no está en zona de policía de este. **La zona de actuación no está afectada** por zona de flujo preferente por lo que no supone incidencia en el régimen de corrientes a los efectos de lo dispuesto en el artículo 9 del reglamento de dominio público hidráulico **ni por zona inundable**.

#### 1.2.4. Riesgo de Inundación

Para la valoración del presente riesgo y sus posibles medidas correctivas, durante el procedimiento de la EATE, el promotor, APV, aportó la documentación necesaria y requerida para la verificación del posible riesgo y su conclusión final por parte de la Conselleria competente en esta materia, en la que se concluye que **no existe riesgo de inundación en el ámbito del presente PE**s.

De acuerdo con primer informe del Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio emitido con fecha 07/09/2015 dentro del procedimiento de la EATE, la capacidad de desagüe del encauzamiento es superior a los 227,6 m<sup>3</sup>/s que establece el Estudio de Inundabilidad para el tramo de referencia y periodo de retorno de 500 años, por lo que, **no existe riesgo de inundación en el ámbito del presente PE**s.

De acuerdo con segundo informe de riesgo de información Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio emitido con fecha 27/04/2017, el marco para la avenida de 400 m<sup>3</sup>/s no entra en carga, lo cual indica que tiene capacidad para dicho caudal. En caso de llegar el caudal de 400 m<sup>3</sup>/s, supondría un desborde hacia la margen derecha, pues no tienen altura suficiente los cajeros del río, antes que trasegar todo el caudal por el cajón. Queda por tanto justificado, con los datos aportados, que el caudal de la avenida de 500 años de periodo de retorno, de 227 m<sup>3</sup>/s, es inferior a la capacidad que tiene del tramo enterrado, de 400 m<sup>3</sup>/s, lo que supone que **no desborda en el ámbito de la actuación**.

Para el análisis del riesgo de inundación se han analizado las cartografías siguientes: cartografía del PATRICOVA, Cartografía de la revisión del PATRICOVA elaborada por la Universitat Politècnica de València, Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

La utilización de estas cartografías se justifica en el artículo 15 de la NNUU del PATRICOVA, ya que se tratan de estudios oficiales y Planes aprobados por la Generalitat Valenciana o por el Organismo de Cuenca, y en la directriz 65.d de la Estrategia Territorial Valenciana, que establece como un principio director de la planificación y gestión de los riesgos naturales e inducidos el de aplicar estrictamente el principio de precaución en los territorios con elevados riesgos naturales inducidos. Por ello, el Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio toma como referencia la publicada por el Ministerio, SNCZI, por ser de mayor detalle.

Se recomienda, al margen de las cuestiones sobre la capacidad de desagüe del tramo soterrado, que se eleve la parte de la zona verde situada al sur del trazado enterrado, para redireccionar las aguas por posibles fallos no previstos en

los estudios aportados. De esta manera, el flujo desbordado iría por el trazado en planta del propio cajón, pero en superficie.

Por todo lo expuesto, se concluye que el ámbito del sector **NO SE ENCUENTRA AFECTADO por riesgo de inundación y ES COMPATIBLE** con las determinaciones normativas del PATRICOVA.

### 1.2.5. Recursos de interés, usos y aprovechamientos

Con el objetivo de conocer los posibles puntos de aprovechamiento de las aguas subterráneas que pudiesen estar afectados por una potencial contaminación del subsuelo del emplazamiento, se realizó una consulta en la base de datos del Sistema de Información del Agua Subterránea del Instituto Geológico y Minero de España, sobre puntos de agua existentes en un radio de 2 km del emplazamiento.

Tras la consulta realizada durante la caracterización analítica del subsuelo a la base de datos del Sistema de Información del Agua Subterránea del Instituto Geológico Minero de España –IGME-, pudo constatarse que **no se han detectado puntos de aprovechamiento de aguas subterráneas** en el entorno inmediato a la instalación (2 km).

## 1.3. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

De acuerdo con Documento Inicial Estratégico (en adelante DIE) incluido en la Solicitud de inicio para EATE presentado por la APV ante el Órgano sustantivo:

La APV ha desarrollado un Sistema de Gestión Ambiental basado en ISO 14001:2004 y está inscrita en el Registro de Centros de la Comunidad Valenciana con Sistemas de Gestión Medioambiental conforme al Reglamento CE 761/2001 EMAS III. Además, está en posesión de las mayores certificaciones sectoriales a nivel internacional como es el PERS (Del Puerto Environmental Review System – Otorgado por la European Seaports Organization).

Como resultado de la aplicación de las exigencias de las certificaciones ambientales anteriores y de la propia Política Ambiental, en vigor desde el año 2000, la APV asume el compromiso de “Integrar las consideraciones medioambientales en los procesos de planificación, ordenación, gestión y conservación del dominio público portuario”.

En concreto, y analizando de nuevo los diferentes aspectos ambientales, pasamos a relacionar las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar, en la medida de lo posible, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente que se derive de la aplicación del Plan Especial y además las medidas previstas para el seguimiento ambiental del mismo. Los aspectos ambientales considerados son: Vertidos, Suelo, Atmósfera, Acústica y Residuos.

### 1.3.1. Vertidos

De acuerdo con DIE incluido en la Solicitud de inicio para inicio para EATE presentado por la APV ante el Órgano sustantivo:

La situación tradicional del Puerto de València, en relación con los vertidos de aguas residuales, era la de no existencia de una red de saneamiento que recogiera las aguas residuales de origen sanitario. Por tanto, la mayoría de las empresas que se encuentran ubicadas en el ámbito geográfico objeto de este PEZS vigente, disponen de fosas sépticas estancas para el vertido de aguas residuales. Estas fosas se vacían periódicamente, según la necesidad que se tenga, y se

trasladan hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales que se encuentre más cercana, donde son sometidas a un tratamiento adecuado.

Desde octubre de 2011 existe una red de saneamiento en el recinto portuario que consta de dos ramales, uno al Norte y otro al Sur del recinto portuario, que está diseñada para recoger los caudales generados por todas las empresas presentes en el recinto aduanero portuario. La APV realiza diversas actuaciones con objeto de llevar a cabo una labor de vigilancia y control de la calidad de las masas de agua del Puerto de València.

- Con respecto a la red de saneamiento, cabe resaltar que existen dos sondas multiparamétricas que miden en tiempo real los siguientes parámetros: temperatura, pH, Conductividad, Hidrocarburos, Turbidez y Caudal. Los datos obtenidos por la estación multiparamétrica instalada se transmiten diariamente al Ciclo Integral del Agua.  
Para llevar a cabo esta vigilancia, se dispone de una red de instrumentación y monitorización que suministra de forma continua datos de la calidad del agua, que permiten analizar el estado de esta en tiempo real.
- Dentro de las labores de seguimiento de la calidad de las aguas del Puerto de València, se encuentra dar cumplimiento a lo establecido en la Directiva Marco del Agua (2000/60/CE) (DMA) relativo al potencial ecológico de las mismas.  
Este seguimiento se realiza a través de campañas periódicas de analíticas de la calidad del agua, de acuerdo con DMA.
- por otra parte, existe una embarcación denominada “tipo pelícano” LIMPIAMAR III que tiene por misión, la recogida de residuos sólidos y líquidos del agua, así como contribuir al servicio de lucha contra los episodios de contaminación marina accidental, del que se considera una unidad más.

Las diversas áreas objeto de desarrollo en el ámbito de actuación, no obstante, deberán conectarse, preferentemente, a la red municipal de alcantarillado para asegurar y garantizar su pleno y correcto funcionamiento, mantenimiento y control.

### 1.3.2. Suelos

De acuerdo con DIE incluido en la Solicitud de inicio para EATE presentado por la APV ante el Órgano sustantivo:

La descripción de la Actividad Económica que desempeña la APV es “*Actividades anexas al transporte marítimo y por vías navegables*” (CNAE 2009: 5222). Esta actividad no se incluye en el Anexo Y “*Actividades Potencialmente contaminantes del suelo*” contenido en el Real Decreto 9/2005, por lo que la actividad que desempeña la empresa no se trata de una actividad potencialmente contaminante del suelo.

La Zona 1, incluida en el ámbito del Plan, actualmente se encuentra desocupada, ya que se desmantelaron en el año 2013 las instalaciones de la empresa Bunge. Fruto de este desmantelamiento, la empresa elaboró el correspondiente informe de suelo en el que se reflejaba **el estado apto del suelo, y, por lo tanto, exento de contaminación.**

### 1.3.3. Atmósfera

De acuerdo con DIE incluido en la Solicitud de inicio para EATE presentado por la Autoridad Portuaria de València ante el Órgano sustantivo:

La APV cuenta con una red de instrumentación y monitorización que suministra de forma continua datos de calidad del aire, como son: concentraciones de partículas (PM10, PM2.5 y PM1), óxido de azufre, dióxidos de nitrógeno y monóxido de carbono. Esta red, y en concreto, el equipo nº 6 del mapa que sigue, nos permite obtener datos sobre el estado de la atmósfera en tiempo real próximo a la Zona 1 objeto de este plan.



*Mapa de red de instrumentación y monitorización.*

En los últimos años no se han superado los límites de referencia exigidos por el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. Además, existe una red de estaciones que registra los datos meteorológicos, formada por cinco estaciones meteorológicas dispuestas en lugares significativos del recinto portuario.

Los datos registrados y validados hasta el ejercicio 2013 han cumplido los valores límite de calidad del aire que vienen definidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

La APV realizará una labor de vigilancia y control de diversos parámetros como son las partículas (medidas en concentraciones de partículas PM10, PM2.5 y PM1), óxido de azufre, dióxidos de nitrógeno y monóxido de carbono, pues intervienen en la calidad del aire del entorno portuario.

Para llevar a cabo esta vigilancia, la APV cuenta con una red de instrumentación y monitorización que suministra de forma continua datos de calidad del aire, que nos permiten analizar el estado de este en tiempo real.

#### 1.3.4. Acústica

De acuerdo con Documento inicial estratégico incluido en la Solicitud de inicio para inicio de procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico presentado por la Autoridad Portuaria de València ante el Órgano sustantivo:

La APV cuenta con tres sonómetros dispuestos estratégicamente en la interfaz puerto-ciudad, que nos permiten obtener datos sobre la calidad acústica en tiempo real.

En concreto, el sonómetro – caseta control ambiental Río Turia –, es el que nos ofrece datos relativos a la Zona 1, objeto del presente Plan.

De acuerdo con los datos históricos que se poseen de esta estación, se puede concluir que todas las medidas de niveles de ruido cumplen los objetivos de calidad acústica para sectores de predominio industrial establecidos en el Real Decreto 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.

Además, y de acuerdo con la Declaración Ambiental del año 2013, derivada del compromiso adquirido por la APV a través del registro EMAS III, las estaciones de medida de niveles de ruido cumplen los objetivos de calidad acústica para sectores de predominio industrial establecidos en el Real Decreto 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.

El mapa predictivo indica que, en lo referente a los niveles de ruido imputables al puerto, en ningún punto de la zona urbana aneja se superan los 60 dB(A) marcados por el R.D. 1367/2007 para el periodo diurno, ni los 50 dB(A) establecidos para el periodo nocturno.

En febrero de 2015 se realizó un estudio acústico como anexo al estudio previo de evaluación del ruido transmitido por el tráfico rodado y ferroviario que circula por los viales existentes entre los muelles de Poniente y Costa del Puerto de València con motivo de la futura remodelación de estos.

En este anexo, se ha completado el mencionado estudio acústico ya realizado mediante la elaboración de los mapas de ruido ubicando los viales y vía férrea en el lugar previsto en el anteproyecto de remodelación de estos. Debido a que el anteproyecto inicial define dos posibles escenarios uno mediante la existencia de un paso superior (escenario 1) y otro mediante la existencia de un paso inferior sobre el vial principal (escenario 2), se realizaron los correspondientes mapas de ruido para los dos escenarios previstos y teniendo en cuenta el impacto acústico generado por todas las fuentes de ruido del puerto.

Para la obtención de los niveles sonoros predictivos se han considerado todas las fuentes de ruido existentes en el puerto. Cabe destacar que los viales y vía férrea que van a ser remodelados se han ubicado en el lugar previsto y manteniendo los mismos datos de entrada (datos de tráfico rodado y ferroviario) que estaban introducidos en el modelo aportado por la APV.

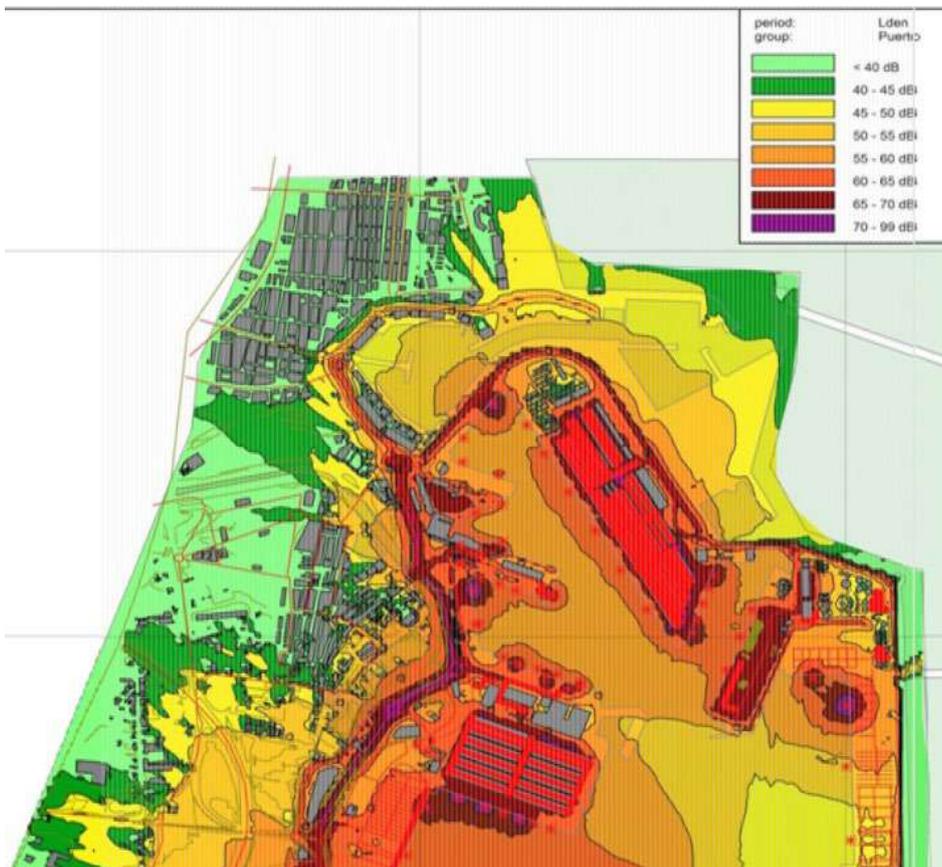
De los niveles sonoros obtenidos se deduce que el escenario 1 presenta un impacto acústico similar o ligeramente menor que el escenario 2, y siempre cumpliendo con los objetivos de calidad acústica correspondientes a una

instalación del tipo de un puerto. Por todo lo anterior se concluye que no se prevé afección alguna a este aspecto ambiental derivado de la actuación del Plan Especial.

Se prevé la actualización del mapa acústico predictivo del Puerto de València y la incorporación de nuevas unidades de control acústico a la red de monitorización de la APV. En caso de que el resultado de la actualización no cumpliera con los límites legales se tomarían las acciones correctivas necesarias como instalación de barreras, u otras medidas paliativas que se considerarían en su caso.



Ubicación de sonómetro



Estudio acústico del Puerto de València.

### 1.3.5. Residuos

De acuerdo con DIE incluido en la Solicitud de inicio para EATE presentado por la APV ante el Órgano sustantivo:

La APV se hace cargo de la gestión de aquellos residuos que se producen directamente por la actividad que realiza la empresa, y además colabora de manera indirecta en la gestión de aquellos residuos que se generan en el recinto portuario de València no siendo el productor de estos la APV. La APV tiene la figura de Productor de residuos peligrosos y productor de residuos sanitarios (grupo III), con los números de inscripción 46/13656/CV y 46/9127/CV respectivamente, para los residuos que genera directamente, de acuerdo con la normativa vigente.

Para el caso de los residuos que la APV genera de forma indirecta porque aparecen de forma fortuita en el recinto portuario de València, la APV tiene la figura de Poseedor (de acuerdo con la adaptación a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados), con el número de inscripción POS363. Las empresas ubicadas dentro del recinto portuario de València tienen la obligación de gestionar adecuadamente los residuos que generen en sus instalaciones como consecuencia de su actividad.

Con el fin de favorecer esta gestión, en el año 2005 se construyó en el Puerto de València un Centro de Transferencia de Residuos (CTR) que permite la recogida y almacenamiento de los residuos generados para posteriormente transportarlos a las plantas de tratamiento final. Desde el departamento de Medio Ambiente de la APV, se realiza un seguimiento de las obligaciones que tienen las empresas concesionarias/autorizadas relativa a la producción de los residuos y a la gestión de estos de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Por una parte, las empresas concesionarias que sean firmantes del Convenio de Buenas Prácticas Ambientales aportan de forma periódica una plantilla donde nos reportan la producción de los residuos que generan como consecuencia de su actividad en las distintas terminales.

Por otra parte, se dispone de un registro de las Declaraciones Ambientales de aquellas empresas que dispongan la certificación EMAS III, ya que en este Documento se aportan los datos de producción de residuos y están verificados por un Auditor.

**1.4. USOS PRESENTES EN EL SUELO, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**



Los usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes aparecen detallados en el Plano I-13 *Usos, Aprovechamientos, Edificaciones e Infraestructuras Existentes*, del presente Documento.

### 1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Por lo que se refiere a la estructura de la propiedad, podemos constatar cómo los terrenos afectados están incluidos en la Zona de Servicio Terrestre del Puerto de València, siendo el titular único y exclusivo el Estado.

Dicha estructura parcelaria aparece detallada en el Plano I-14 *Estructura de la propiedad del Suelo según Catastro*, del presente Documento.



## 2. CONDICIONES INSTITUCIONALES

### 2.1. DETERMINACIONES DE LA DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE VALÈNCIA (DEUP)

El presente PE afecta a suelo integrado en la zona de servicio terrestre del Puerto de València y, por lo tanto, al dominio público portuario, por lo que la tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 56.2 de la Ley 2/2011, del TRLPEMM, donde se indica, dentro del capítulo “Consideración urbanística de los puertos”, que:

*“De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante (TRLPEMM) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, el 5 de septiembre de 2011, con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada”.*

Por lo tanto, el presente PE se tramita conforme la normativa territorial y urbanística vigente, LOTUP, conforme a lo dispuesto en el artículo 56.2 del TRLPEMM, con sujeción a lo previsto en el artículo 50 y siguientes de la LOTUP.

La Orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre aprobó la propuesta de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València (DEUP).

De acuerdo con el apartado 1.4. Dominio Público portuario Estatal de la Introducción de la DEUP del Puerto de València, se describe que:

*“El texto refundido (TRLPEMM) añade que, en aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causas de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desusos o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico.”*

(...)

*“Están prohibidas aquellas ocupaciones y utilidades del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación, al tendido aéreo de líneas de alta tensión y a la publicada comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior de las edificaciones. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos o rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la Autoridad Portuaria”*

(...)

*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 acomodarse al plan especial de ordenación de la Zona de Servicio del puerto o instrumento equivalente. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.*

*El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión podrá ser autorizado por el Ministro de Fomento cuando se aprecien circunstancias excepcionales y de utilidad pública.*

*La Autoridad Portuaria podrá autorizar la publicidad para actividades deportivas, sociales y culturales que ocasionalmente se desarrollen en el dominio público portuario."*

De acuerdo con apartado 8. Zonificación de usos de la DEUP del Puerto de València, se describe que:

*"Los usos asignados mantienen, en líneas generales, la zonificación actual del puerto de València, dividiendo el puerto básicamente en cuatro grandes áreas:*

- *el puerto comercial, cuya asignación de usos es la propia de sus actividades comerciales portuarios y complementarias;*
- *el área colindante con el barrio de Nazaret, donde se propone crear una zona de transición donde puedan establecerse tanto actividades de interacción puerto-ciudad, como complementarias a la actividad comercial portuaria; "donde aprovechando la modificación del trazado viario y ferroviario se va a crear una zona que pueda tener tanto uso de interacción puerto ciudad como complementario al comercial;*
- *la marina sur, actualmente otorgada en concesión al Real Club Náutico de València, cuyos usos se corresponden con la actividad náutica deportiva y complementaria a ésta que actualmente se desarrolla;*
- *la zona de la Marina Real Juan Carlos I y adyacentes".*

El presente PE ordena la segunda de las cuatro grandes áreas antes descritas, "el área colindante con el barrio de Nazaret", que se destina a uso Mixto Complementario Comercial/interacción puerto-ciudad.

De acuerdo con el artículo Sexto. *Asignación de usos de la Normativa de la DEUP del Puerto de València:*

*"La ordenación y asignación de usos establecidas para el puerto de València se detalla en el apartado 8 del documento: «Zonificación de usos», reflejándose gráficamente en las hojas números 4 y 5 de los planos. La propuesta de ordenación es la siguiente:*

*Uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad:*

*(...) Asimismo se asigna este uso a la zona portuaria colindante con el barrio de Nazaret. El área grafiada de esta última zona se basa en los proyectos de los trazados viarios y ferroviarios previstos en este momento. Si se produjera algún ajuste en dichos trazados, el límite se ajustaría a éstos.*

*Esta propuesta se enmarca dentro de la política de Responsabilidad Social Corporativa impulsada por la APV, y consistente en generar y mantener una zona de transición o protección entre el núcleo urbano e Nazaret y la actividad portuaria, revitalizando la zona de contacto con este barrio y creando una fachada de usos amables. El Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria se han comprometido a través del Convenio de Cesión gratuita de determinados bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València de 2013, a ordenar el área sur de la Zona de Servicio del puerto en contacto con el núcleo urbano de Nazaret". El área grafiada en esta zona se basa en límite del trazado viario y ferroviario previsto actualmente, pero podría sufrir ligeras variaciones en caso de que se produjeran ajustes en dicho trazado."*



## 2.2. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

### 2.2.1. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana

Según recoge el Artículo 15. Objeto, funciones, contenidos y documentación de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (en adelante ETCV) de la LOTUP:

*“1. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana es el instrumento marco de la ordenación del territorio en el ámbito de la Comunidad Valenciana y tiene como finalidad la consecución de un territorio integrador en lo social, respetuoso en lo ambiental y competitivo en lo económico.*

*3. Los objetivos y principios directores de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana son vinculantes para el conjunto de las administraciones públicas con ámbito competencial en la Comunidad Valenciana. Estos objetivos y principios, así como los criterios de ordenación del territorio que se establecen en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, se incorporarán desde el principio en la evaluación ambiental y territorial de todos los programas, planes y proyectos con incidencia sobre el territorio.”*

Dentro de la Estrategia, las Directrices que tienen mayor relación con el objeto del Plan especial de la zona sur del Puerto de València son las siguientes:

**“Directriz 117. Definición y objetivos del sistema de infraestructuras de movilidad:**

*1. El sistema de infraestructuras de movilidad comprende la red viaria, la red ferroviaria, la red de plataformas reservadas de transporte público, la red de vías de transporte no motorizado, los puertos, los aeropuertos y otras instalaciones fijas. También incluye la red logística y los intercambiadores modales asociados con el conjunto de modos descrito.*

*2. Este sistema tiene como objetivo satisfacer las demandas de movilidad de las personas y de las mercancías en coherencia con los objetivos de ordenación del territorio y en condiciones adecuadas de equidad social y compatibilidad con la infraestructura verde del territorio.*

**Directriz 124. Los puertos de la Comunidad Valenciana:**

*1. El sistema portuario de la Comunidad Valenciana está integrado por el conjunto de puertos e instalaciones náuticas ubicadas en su territorio. La jerarquía y tipología de las instalaciones portuarias en la Comunidad Valenciana se definirán en los planes de acción territorial sectorial sobre las instalaciones portuarias de la Comunidad Valenciana.*

*2. Las actuaciones públicas en materia portuaria, desde el punto de vista de la ordenación territorial, adecuarán sus actuaciones a las siguientes estrategias:*

- a) Potenciar las líneas de tráfico transoceánicas con los territorios más dinámicos en el contexto económico mundial.*
- b) Priorizar el tráfico de cabotaje para las relaciones comerciales de los puertos de la Comunidad Valenciana.*
- c) Integrar los puertos con los tejidos urbanos para permitir el uso público del frente litoral y fomentar la implantación de usos terciarios y los relacionados con las nuevas tecnologías en los espacios desafectados de la actividad portuaria convencional.*

- d) Evitar las actuaciones que supongan un menoscabo de la calidad del frente litoral por la gran importancia estratégica del mismo.
- e) Aprovechar al máximo el espacio portuario construido dando prioridad a la ampliación de las instalaciones frente a las de nueva construcción.
- f) Implantar en los puertos, accesos terrestres adecuados a los tejidos urbanos y con la red de infraestructuras de movilidad, incluyendo las áreas logísticas.
- g) Potenciar los puertos como instrumentos de dinamización de la actividad turística debiendo satisfacer estas demandas de uso, dentro del marco de la preservación ambiental y paisajística de sus entornos.
- h) Mantener la actividad pesquera tradicional mejorando sus instalaciones, servicios y los aspectos medioambientales que esta actividad conlleva.

**Directriz 126. La red logística de la Comunidad Valenciana:**

1. La red logística de la Comunidad Valenciana está formada por las instalaciones definidas como tales en los planes y programas del departamento de la Generalitat competente en esta materia.

2. Las actuaciones públicas en materia de actividades logísticas, desde el punto de vista de la ordenación territorial, adecuarán sus actuaciones a las siguientes estrategias:

- a) Garantizar un nivel de servicio óptimo para los sectores productivos de la Comunidad Valenciana y una elevada accesibilidad a la red viaria de alta capacidad, puertos, aeropuertos y especialmente a la red ferroviaria de mercancías.
- b) Priorizar en el conjunto de instalaciones logísticas las plataformas intermodales de transporte que permiten el cambio de modo carretera-ferrocarril.
- c) Configurar las instalaciones de la red logística de la Comunidad Valenciana como elementos de soporte a los grandes nodos de actividad económica de escala regional y nacional.

**Directriz 141. Crecimiento ordenado de las infraestructuras portuarias y náuticas:**

1. Los planes urbanísticos y territoriales de los municipios del litoral que cuenten con puertos comerciales deberán recoger las directrices marcadas por el planeamiento de sus respectivos puertos.

3. La construcción de instalaciones portuarias, al igual que la del resto de infraestructuras, deberá contemplar y corregir sus efectos sobre los valores ambientales y culturales del territorio, así como su integración con el frente marítimo y el núcleo urbano.

4. La ordenación estructural del sistema portuario se podrá realizar mediante planes de acción territorial de carácter sectorial, en el que se recojan los objetivos a alcanzar dentro del plazo de su vigencia, en relación con la política territorial de la Generalitat.

6. Se elaborarán planes de ordenación del paisaje de todos los puertos de la Comunidad Valenciana para mejorar las relaciones funcionales y la integración paisajística de estas instalaciones con los núcleos urbanos del litoral.

Asimismo, se elaborarán planes especiales para cada puerto e instalación náutico-deportiva que tendrán entre sus objetivos el establecimiento de las reservas necesarias para su posible ampliación y para la planificación de su evolución.

**Directriz 144. Actividades económicas en el litoral:**

(...) 7. Las estrategias de integración entre los puertos y las ciudades deberán contemplar la potenciación de las funciones urbanas, entre las que destacan la oferta lúdica, deportiva, recreativa, digital, comercial, artística y cultural, entre otras. Es recomendable relacionar estas estrategias con las políticas de atracción de talentos y profesionales creativos. (...)

El desarrollo del Plan especial de la zona sur del Puerto de València está en línea con las directrices anteriores de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. El Puerto de València forma parte del sistema de infraestructuras de movilidad y el ámbito del Plan objeto de este escrito cumple con lo establecido en la Directriz 124.2, además, es fundamental el papel del puerto en la Red logística de la Comunidad Valenciana. Tal y como recoge la Directriz 141, estamos ante la elaboración de un Plan especial para un puerto y, por último, parte del ámbito objeto de este plan, busca la interacción Puerto ciudad que recoge la Directriz 144 sobre actividades económicas en el litoral.”

**2.2.2. Plan de Acción Territorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA)**

El Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) se aprueba, por Decreto 201/2015, del 29 de octubre, del Consell, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 y siguientes de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación del territorio y protección del paisaje, para los planes de acción territorial, en relación con la disposición transitoria primera de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunidad Valenciana.

El PATRICOVA es un Plan de acción territorial de los regulados en el artículo 16 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunidad Valenciana, y viene expresamente previsto en la Directriz 66 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell. Es fruto de la revisión del PATRICOVA aprobado mediante Acuerdo de 28 de enero de 2003, del Consell. La problemática sobre la que actúa el PATRICOVA es el riesgo de inundación a escala regional en la Comunidad Valenciana. Las disposiciones contenidas en esta normativa y en los demás documentos del PATRICOVA son de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Valenciana.

El 13 de diciembre de 2012, la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, envió un escrito a la APV para, de acuerdo con los artículos 41 y 60 de la Ley 4/2004, del Consell, de ordenación del territorio y protección de paisaje, recabar sus aportaciones, sugerencias y alegaciones sobre el PATRICOVA. La APV, mediante escrito de 10 de enero de 2014 (R.S. VA-S-0084-14) informó que esta Autoridad Portuaria había remitido a dicha Conselleria cartografía actualizada del puerto, ya que los planos referidos al mismo no reflejan el encauzamiento del río Turia realizado en el año 2007. Respecto a los mapas de zonificación, ni el PATRICOVA aprobado en 2003, ni la actualización de 2015, recoge la situación actual del puerto en el ámbito del PES que se está analizando.

Según el IATE, se dice:

*“5.2. Riesgo de inundación. PATRICOVA. El 2 de septiembre de 2015 el Servicio de Ordenación del Territorio y Paisaje informa que:*

*“el ámbito del Plan Especial, en concreto el que pretende desarrollar zonas más comerciales está afectado por riesgo de inundación.”*

*“El origen de esta inundación, se debe principalmente a dos fuentes posibles; por un lado, el drenaje pluvial de todo el casco urbano de la ciudad de Valencia, con ya dimensiones considerables y por otro lado el río Turia, la cual no llega a desviarse en su totalidad o admitir el Plan Sur todo el flujo de agua debido a la avenida de 500 años, discurriendo parte del flujo por el viejo cauce. [...] Se debe de tener en cuenta que el tramo de conexión del antiguo cauce del Turia con el mar se produce enterrado con posibilidad de no funcionar en caso de avenida extrema y discurrir éste por superficie [...]. Tampoco aclara el Plan Especial, si en el ámbito Sur 1, se prevé realizar alguna actuación sobre el cauce y medidas que aseguren su funcionamiento en caso de avenida.*

*Por todo lo anterior, se debe indicar cuales son las actuaciones que realizar, en concreto encima del cauce y realizar un análisis de incidencia y medidas para caso de posibles avenidas”.*

Concluye el informe indicando que:

*“El Plan Especial Zona Sur del Puerto de Valencia se encuentra afectado por riesgo de inundación, por lo que se requiere, a efectos de continuar la tramitación administrativa en materia de riesgo de inundaciones, se debe especificar las actuaciones de forma más concreta, no sólo indicar el ámbito, y realizar un análisis de las posibles avenidas y su afeción sobre la actuación informada, todo ello de conformidad con las determinaciones normativas del PATRICOVA.”*

La Autoridad Portuaria de València, como promotor del Plan, presenta el 21 de marzo de 2017 la documentación complementaria requerida en el informe anteriormente reseñado. En fecha 27 de abril de 2017 el Servicio de Ordenación del Territorio informa que del estudio y análisis del contenido de dicha documentación:

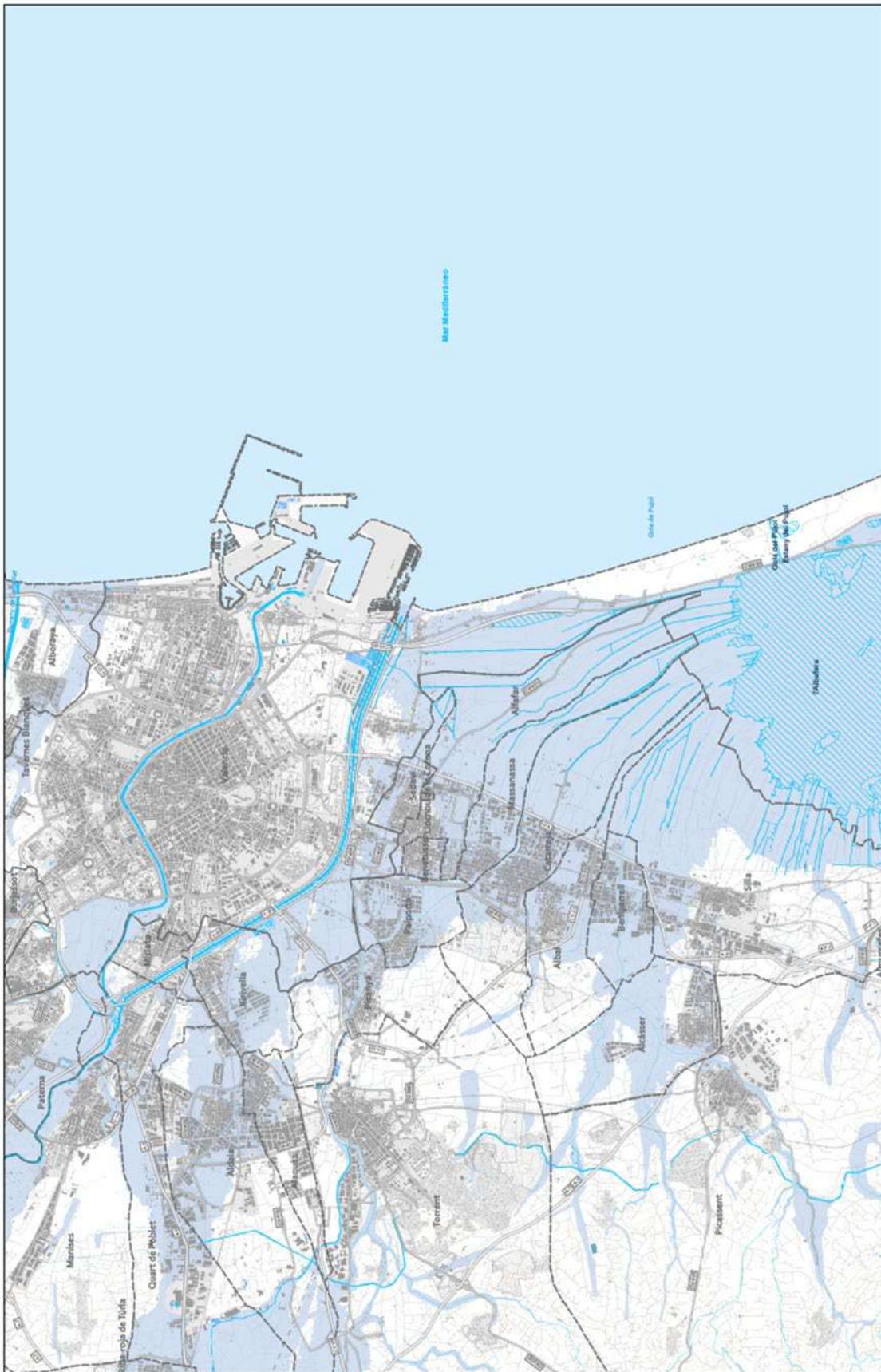
*“queda justificado, con los datos aportados, que el caudal de la avenida de 500 años de periodo de retorno, de 227m<sup>3</sup>/s, es inferior a la capacidad que tiene del tramo enterrado, de 400m<sup>3</sup>/s, lo que supone que no desborda en el ámbito de la actuación. Se recomienda, al margen de las cuestiones sobre la capacidad de desagüe del tramo soterrado, que se eleve la parte de la zona verde situada al sur del trazado enterrado, para redireccionar las aguas por posibles fallos no previstos en los estudios aportados. De esta manera, el flujo desbordado iría por el trazado en planta del propio cajón, pero en superficie.”*

Concluye este segundo informe indicando que:

*“Por todo lo expuesto, el ámbito del Plan Especial Zona Sur del Puerto de València no se encuentra afectado por riesgo de inundación y es compatible con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana”.*

En la zona de servicio del puerto tiene su último tramo lo que queda del antiguo cauce del río Turia (convertido en parque urbano a lo largo de todo su itinerario por la ciudad), una vez que éste fue desviado mediante la llamada Solución Sur tras la inundación de 1957.

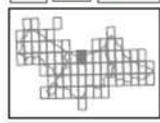
Ese último tramo sirve para desaguar los caudales de ciertos colectores urbanos que vierten a él. La APV desvió el cauce mediante un encauzamiento subterráneo y recuperó una importante superficie de terreno para ponerlos al servicio de la actividad portuaria. De hecho, parte de esos terrenos recuperados del antiguo cauce llevan años operativos al servicio de la terminal de MSC y al servicio del Muelle Sur. Este encauzamiento realizado en 2007 no se encuentra reflejado en la revisión del PATRICOVA, cuyos planos de zonificación se muestran a continuación.



**PLANO DE INFORMACIÓN**  
**ENVOLVENTE DE PELIGROSIDAD POR INUNDACIÓN**

MTN INGS 1:50.000 Nº 722  
AÑO 2015  
ESCALA 1:80.000

N 0 750 1.500 3.000 4.500 Metros  
Datum geodésico ETRF89/83, Ejeptado UTM  
Proyección U.T.M. Hacia 30



**Simbología**

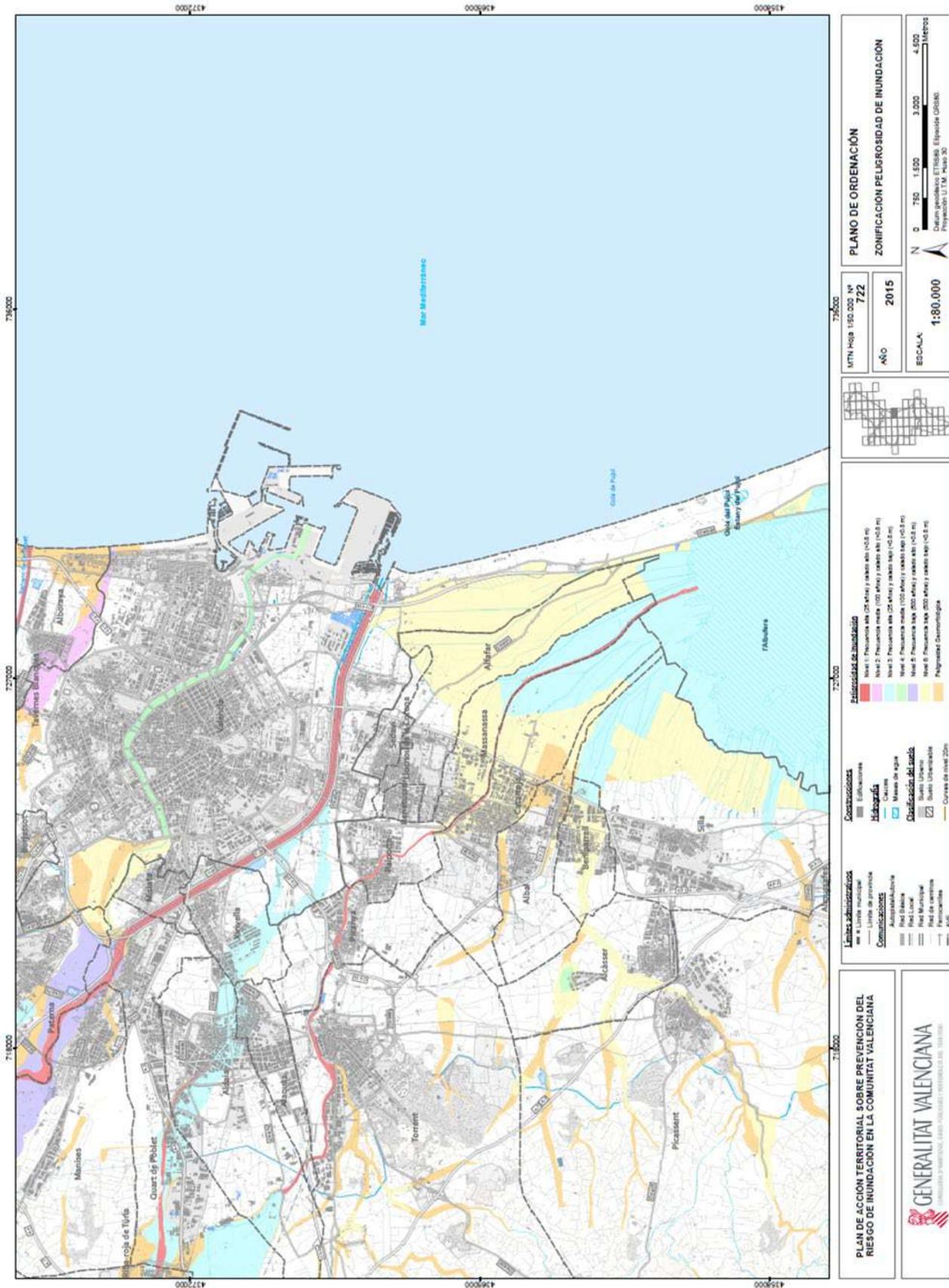
**Construcciones**  
Edificaciones  
**Hydrografía**  
Cauce  
Mareas de agua  
**Clasificación del suelo**  
Suelo Urbano  
Suelo Urbanizable  
Carreras de Vías 20m

**Límites administrativos**  
Límite de provincia  
**Comunicaciones**  
Red Estatal  
Red Local  
Red Municipal  
Red de carreteras  
Carreteras

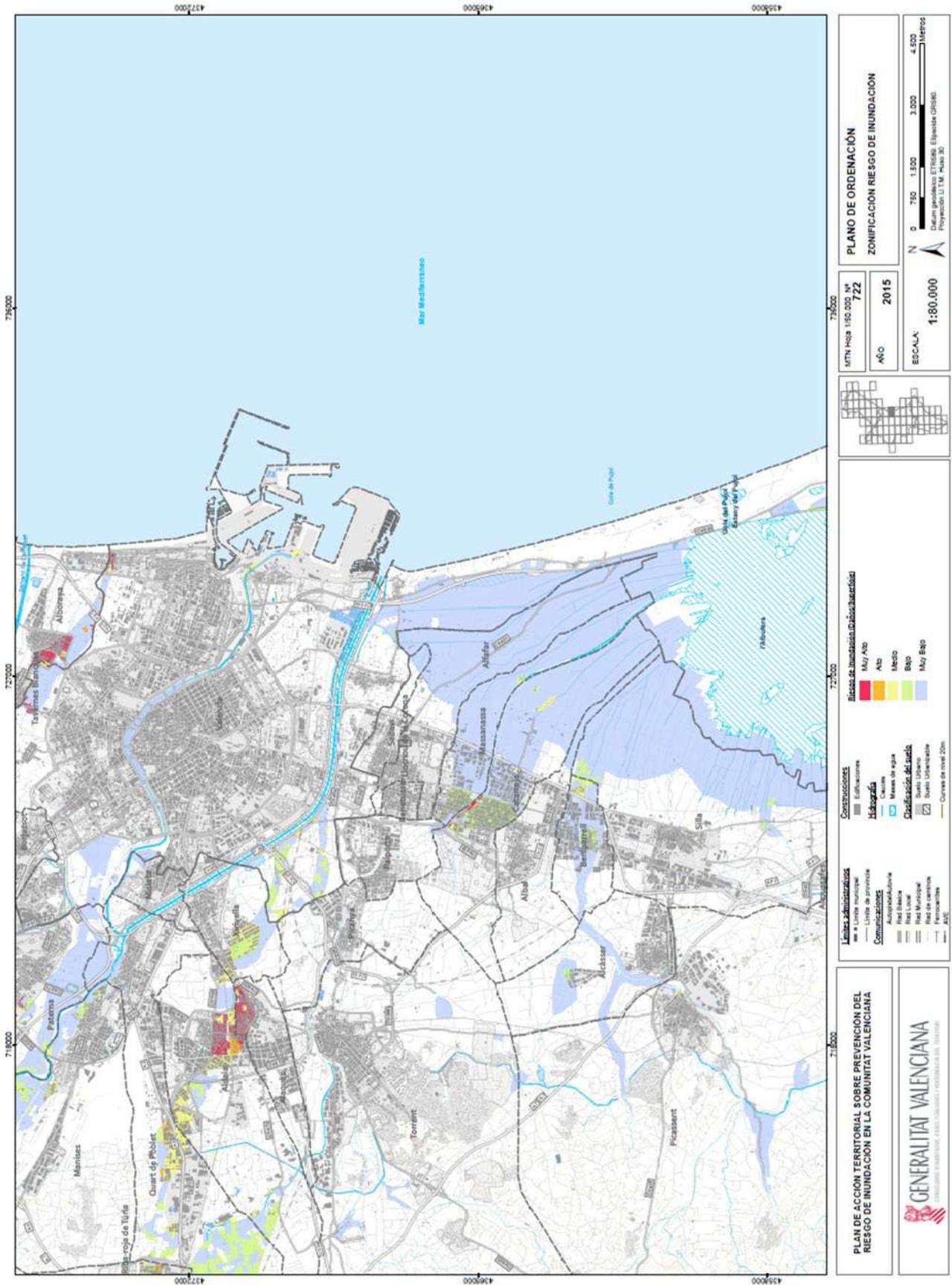
**Elementos de peligrosidad por inundación**

**PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA**

**GENERALITAT VALENCIANA**  
CONSEJO REGULADOR DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA



<b>PLANO DE ORDENACIÓN</b> <b>ZONIFICACIÓN PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN</b>	
MTM Hoja 150.000 N° <b>722</b>	AÑO <b>2015</b>
ESCALA: <b>1:80.000</b>	
N 0 750 1.500 3.000 4.500 METROS Datum geodésico ETRS89, Esferoide Geoidal, Proyección U.T.M. Zona 30	
[Grid Diagram]	
<b>Legenda</b>	
<b>Peligrosidad de inundación</b>	
Nivel 1: Périclisis más de 20 años y caudal más de 100 m³/s Nivel 2: Périclisis más de 100 años y caudal más de 100 m³/s Nivel 3: Périclisis más de 20 años y caudal más de 100 m³/s Nivel 4: Périclisis más de 100 años y caudal más de 100 m³/s Nivel 5: Périclisis más de 200 años y caudal más de 100 m³/s Nivel 6: Périclisis más de 500 años y caudal más de 100 m³/s Périclisis Geomórfica	
<b>Construcciones</b>	
Edificaciones Hidrografía Canales Mareas de agua <b>Clasificación del suelo</b> Suelo Urbano Suelo Urbano Correas de nivel 20m	
<b>Límites administrativos</b>	
Límite municipal Límite de provincia <b>Comunicaciones</b> Autopista/Carretera Red Local Red Municipal Red de carreteras Ferrocarriles AVE	
<b>PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA COMUNITAT VALENCIANA</b>	
<b>GENERALITAT VALENCIANA</b> Conselleria d'Infraestructures, Obres Públiques i Transportes	



## 2.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 2.3.1. Antecedentes

El planeamiento municipal vigente consiste en un Plan General aprobado definitivamente por Resolución de 28 de diciembre de 1988 del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, ratificado por acuerdo del Consell de 30 de diciembre de 1988 (DOCV de 16/01/89).

El 19 de mayo de 1986 se firma el “Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de València y el Puerto Autónomo de València”, y en base a dicho Convenio el Pleno del Ayuntamiento aprueba definitivamente el 11 de octubre de 1990 el “Proyecto de Plan Especial de Ordenación de la Zona Sur del Puerto”, (PEZS), plan que tenía por objeto: la ordenación de un área de la Zona de Servicio del Puerto Autónomo de València donde actualmente se encuentra el Muelle Príncipe Felipe (inaugurado en 1998), los muelles adosados al viejo cauce y de Costa y el resto de terrenos de la Zona de Servicio situados al oeste de estos muelles.

El Convenio de 1986 posibilitó la eliminación del Tráfico de vehículos pesados por el centro urbano de València mediante la programación del acceso sur al puerto de València desde la V-30; la ampliación sur del Puerto; y la adopción de medidas complementarias encaminadas a favorecer la integración puerto-ciudad:

- En la zona sur se generaban espacios verdes entre el recinto portuario y el núcleo urbano del barrio de Nazaret, para mitigar sobre el mismo los efectos del desarrollo portuario.
- En la zona norte se permitía el acceso ciudadano a determinados sectores de la Zona de Servicio del Puerto como es la dársena interior y terrenos adyacentes.

El presente PE modificará parcialmente el PEZS vigente. En abril de 2013 se suscribe entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València, el “Convenio de Cesión gratuita de determinados bienes de la APV a favor del Ayuntamiento de València”. Este convenio deja sin vigencia al firmado con fecha anterior al mismo, suscrito en mayo de 1986.

### 2.3.2. Plan General de Ordenación Urbana 1988

El planeamiento general incluye en el ámbito del presente, la ordenación de la red primaria de acuerdo con el Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y el Puerto Autónomo de València sobre la Ordenación Urbanística del entorno portuario y su relación con la ciudad de mayo de 1986.

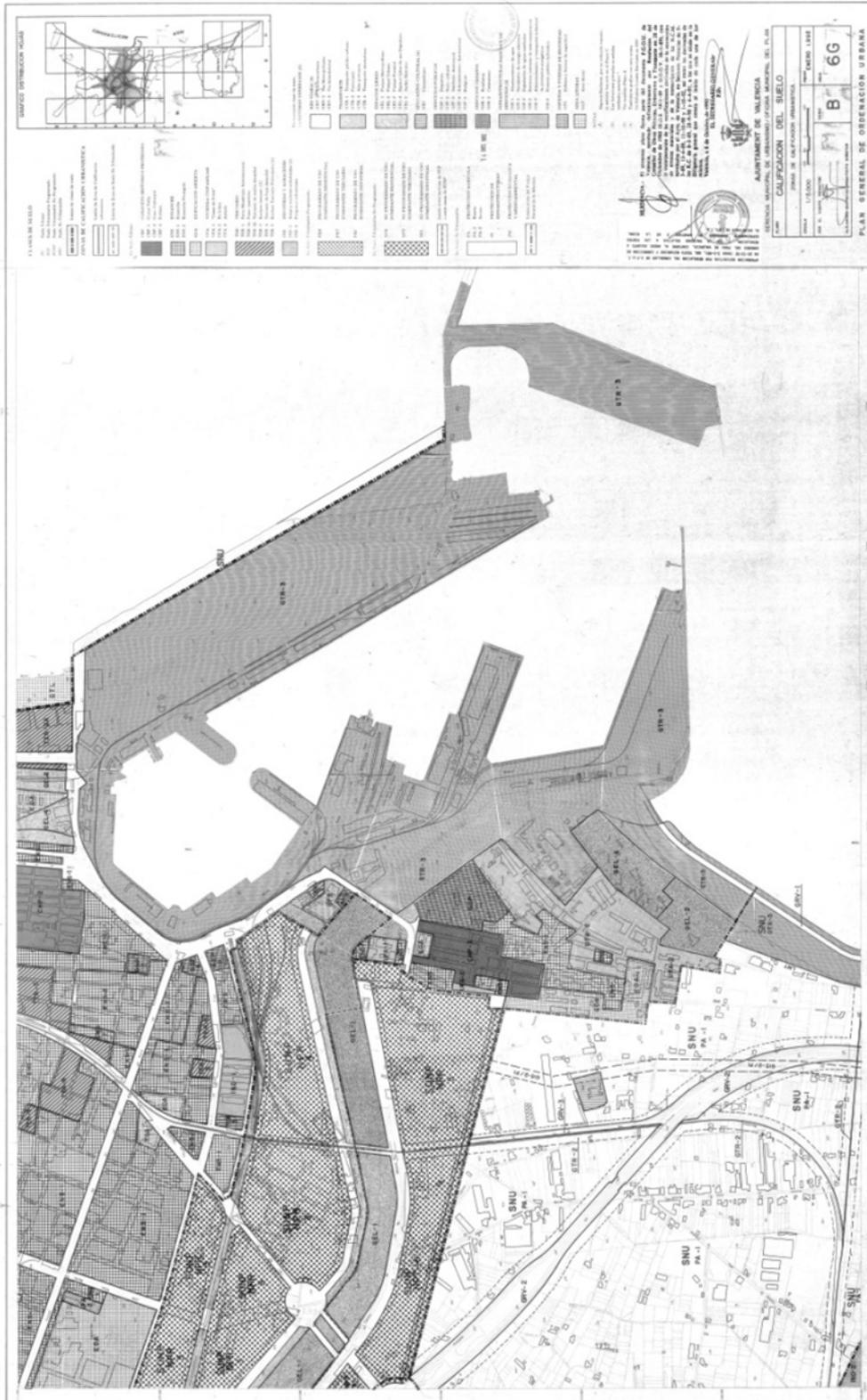
Según planeamiento vigente:

- Clasificación: SU – Suelo Urbano y SNU- Suelo no urbanizable.
- Calificación: GTR-3, GEL-1 y GEL4.
- Uso dominante: Terciario (Ter).

Se adjunta Plano A2-2 de la Serie A, *Clasificación del Suelo, de enero de 1992*, donde se identifica la clasificación vigente de los terrenos que se incluyen en el ámbito del presente plan especial.

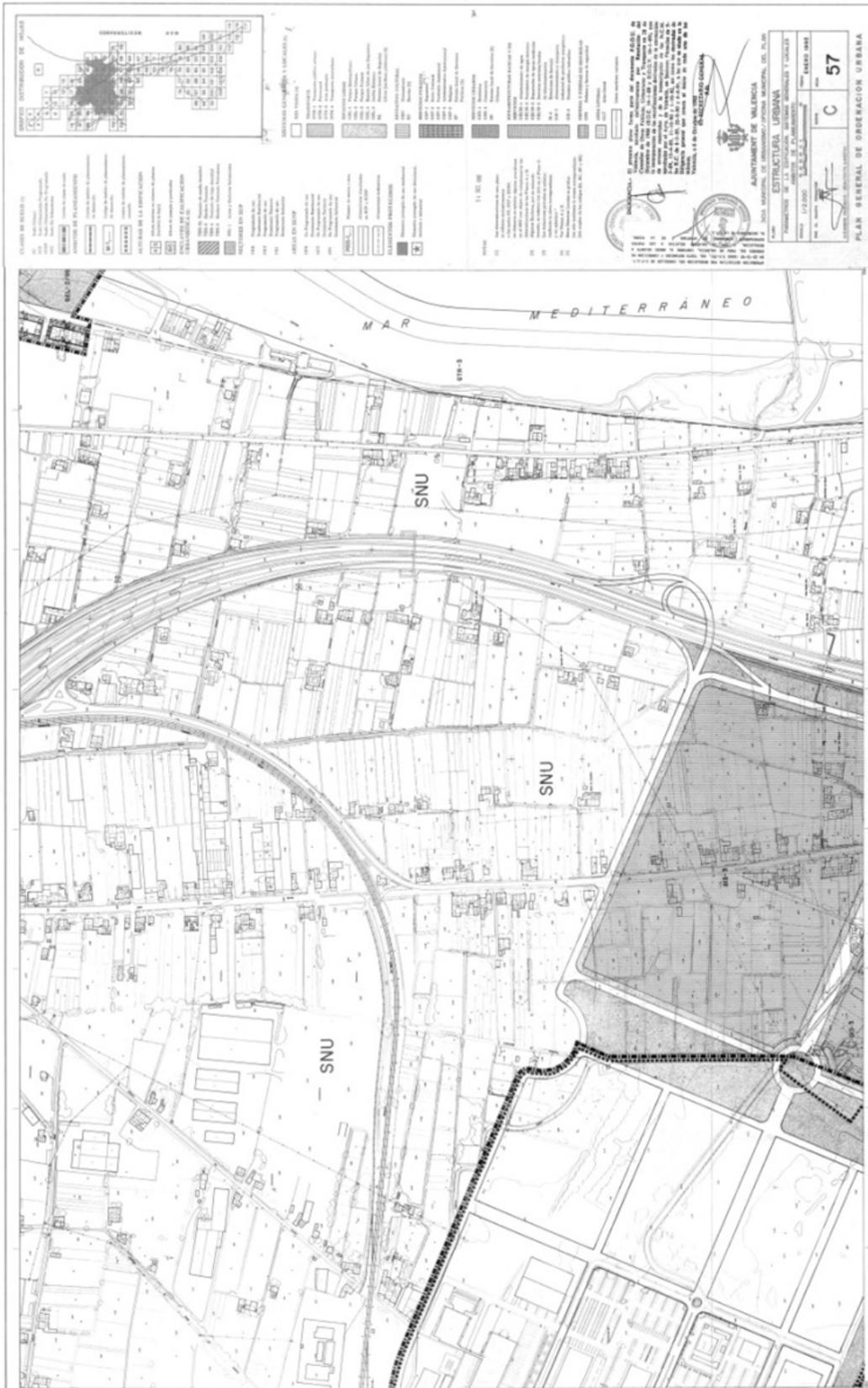


Se adjunta Plano B06-G de la Serie B, *Calificación del Suelo, de enero de 1992*, donde se identifica la calificación vigente de los terrenos que se incluyen en el ámbito del presente plan especial.



Se adjunta Plano C-50, C-57 y C-58 de la Serie C, Estructura urbanística, de enero de 1992, donde se identifica el régimen urbanístico de los terrenos que se incluyen en el ámbito del presente plan especial.







**Régimen Urbanístico: Modificación de los usos contemplados por el PGOU vigente en GTR-3**

Este Plan Especial dejará sin efecto lo regulado en el artículo 6.69 de las NNUU del PGOU de València, en cuanto a los usos expresamente prohibidos en el Área Portuaria. A tal efecto se estará a lo específicamente regulado en el plano de usos y en cada una de las fichas urbanísticas a las que hace referencia el punto de esta memoria. Por el contrario, se admitirán todos los usos que no resulten manifiestamente incompatibles en la citada documentación.

**2.3.3. Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de València 2010**

El 24 de diciembre de 2010 en sesión plenaria del Ayuntamiento de València se aprobó someter a información pública la documentación de la Revisión Simplificada del PGOU de València, y documentación complementaria.

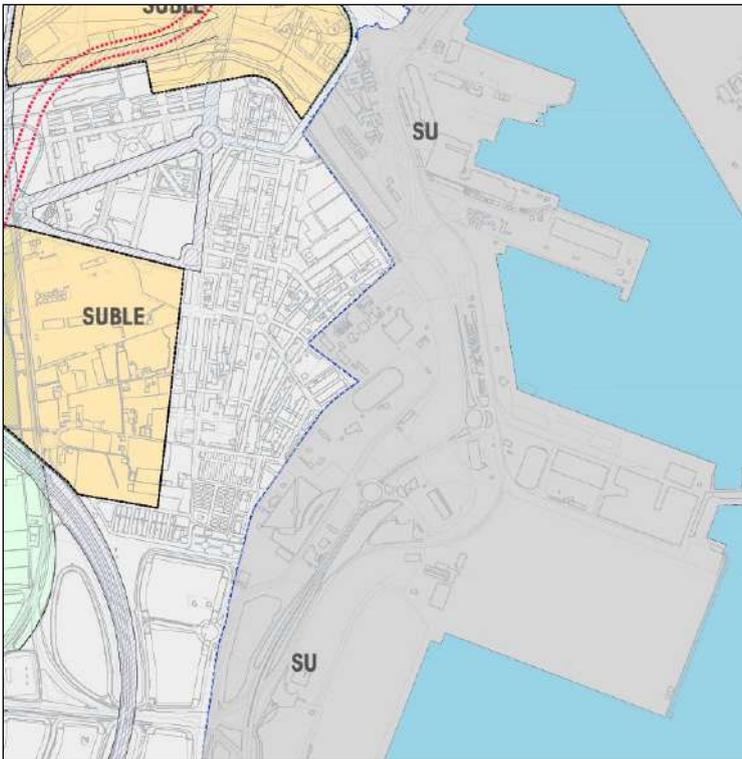
El 26 de diciembre de 2014 en sesión plenaria del Ayuntamiento de València se aprobó someter a información pública la nueva documentación de la Revisión Simplificada del PGOU de València y documentación complementaria (de fecha 18 de noviembre de 2014), teniendo en cuenta los informes de las administraciones competentes y la estimación/desestimación total/parcial de las alegaciones al anterior documento y que fueron incorporados en la posterior documentación de la Revisión Simplificada.

Actualmente la Revisión Simplificada del PGOU se encuentra pendiente de aprobación.

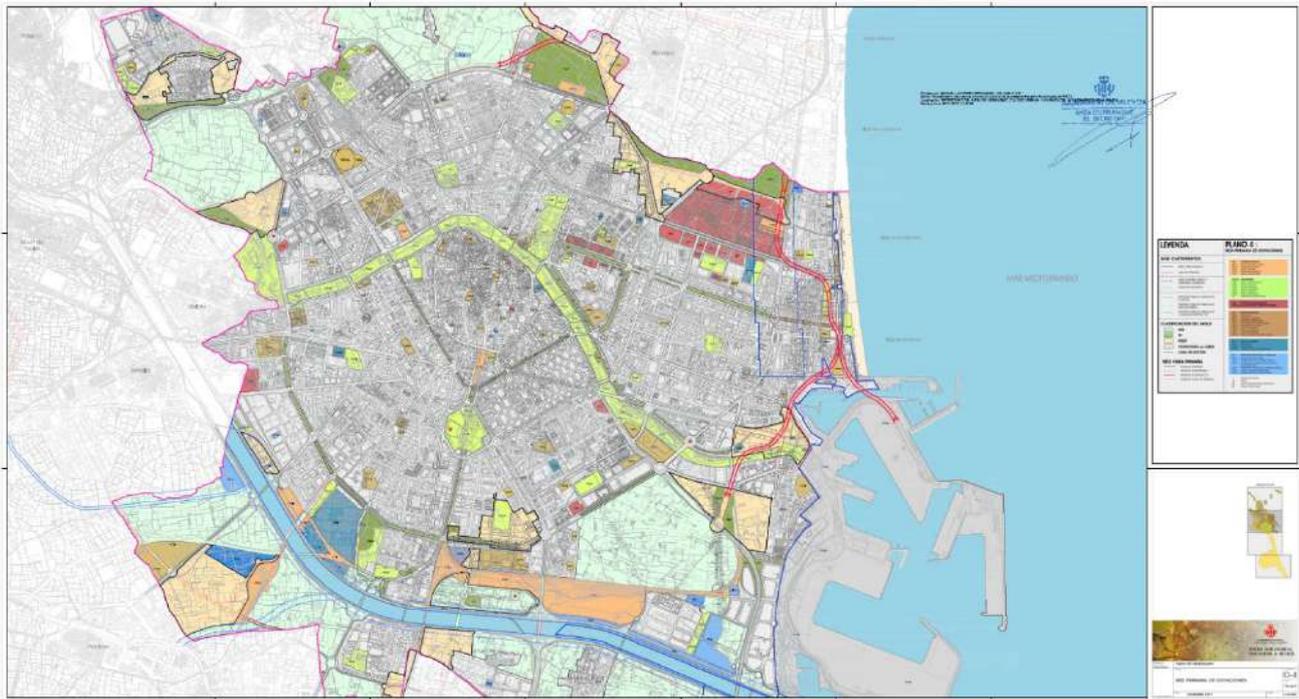
La Revisión Simplificada del PGOU ya recoge la clasificación de los terrenos del ámbito del PEs como Suelo Urbano (SU) y la calificación de PTR-3 (anteriormente GTR-3), Red Primaria de Dotaciones: Transporte Público Servicio Portuario.



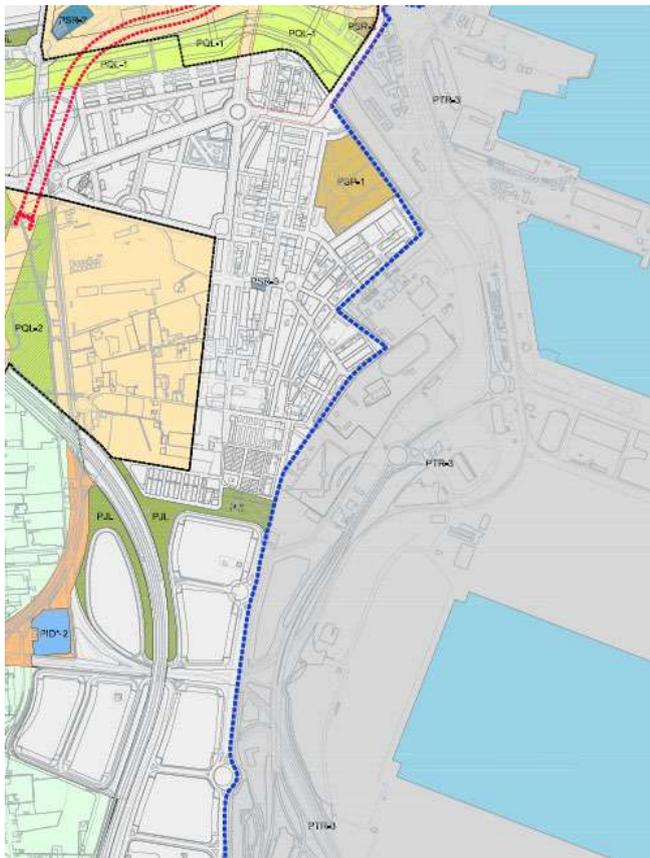
*Plano O-2 ORDENACIÓN – Clasificación del Suelo (Revisión Simplificada del Plan General de València – Diciembre 2014)*



LEYENDA	PLANO 2 : CLASIFICACION DEL SUELO
<b>BASE CARTOGRAFICA</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> SNU / SUELO NO URBANIZABLE
— BASE CARTOGRAFICA	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> SNU / DPMT
— LINEA DE TERMINO	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black;"></span> SU / SUELO URBANO
— LINEA DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> SUBLE / SUELO URBANIZABLE
— ZONA DE INFLUENCIA	— LINEA DE SECTOR
— DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO CAUCES	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black;"></span> SU / SUELO URBANO PUERTO AUTONOMO DE VALENCIA
— DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO SERVIDUMBRES	<b>RED PRIMARIA DOTACIONES EN SUBLE</b>
— DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO CAUCES EN PROYECTO	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> PQL
<b>RED VIARIA PRIMARIA</b>	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> EQUIPAMIENTOS
— TRAZADO EXISTENTE	
— TRAZADO EN PROYECTO	
— TRAZADO SUBTERRANEO	
— TRAZADO FUERA DE TERMINO	



Plano O-4 ORDENACIÓN – Red Primaria de Dotaciones (Revisión Simplificada del Plan General de València – Diciembre 2014).



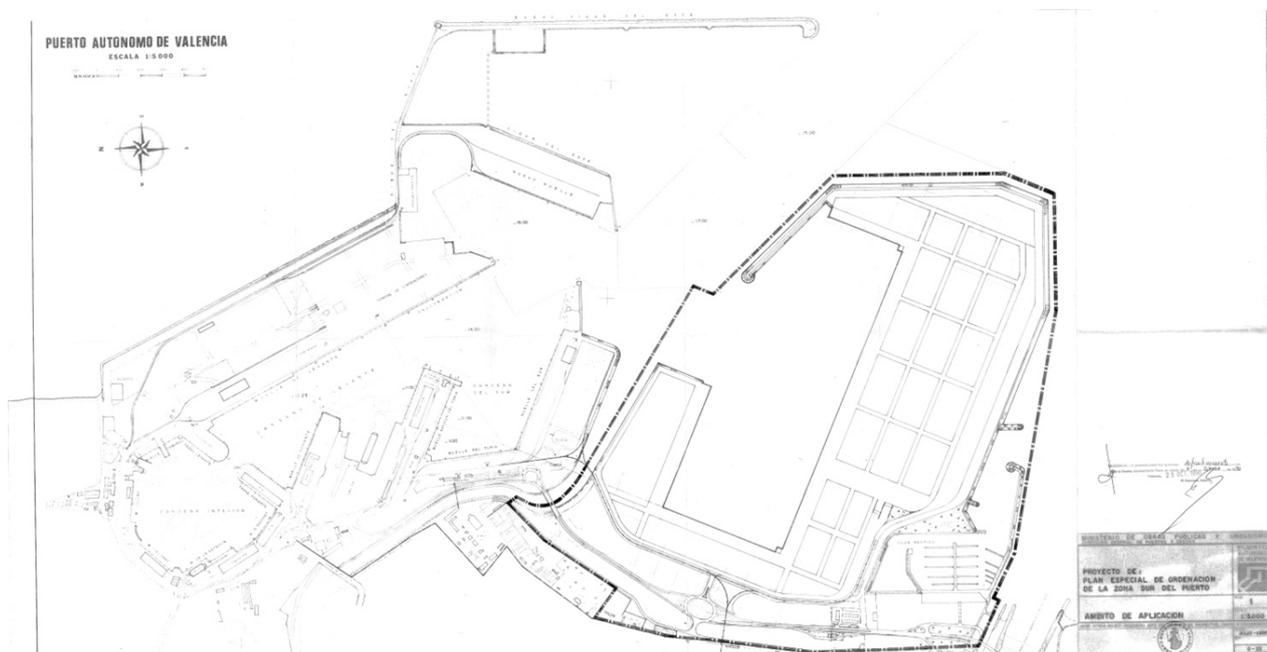
LEYENDA	PLANO 4 : RED PRIMARIA DE DOTACIONES
<b>BASE CARTOGRAFICA</b> — BASE CARTOGRAFICA ..... LINEA DE TERMINO - - - LINEA DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE - - - ZONA DE INFLUENCIA  — DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO CAUCES - - - DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO SERVIDUMBRES - - - DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO CAUCES EN PROYECTO  <b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> ■ SNU ■ SU ■ SUBLE ■ DOTACIONAL en SUBLE ..... LINEA DE SECTOR  <b>RED VIARIA PRIMARIA</b> — TRAZADO EXISTENTE - - - TRAZADO SUBTERRANEO - - - TRAZADO EN PROYECTO — TRAZADO FUERA DE TERMINO	<b>PTB TRANSPORTE PUBLICO</b> PTB-1 Transporte Publico Urbano PTB-2 Transporte Ferroviario PTB-3 Servicio Portuario PTB-4 Transporte Intraurbano PTB-5 Servicio Aeroportuario  <b>POLIFUNZIONES ZONAS VERDES</b> PQL-1 Parques Metropolitanos PQL-2 Parques Liberos PQL-3 Parques Forestales PQL-4 Parques Deportivos PQL-5 Parques Públicos PQL-6 Parques Periurbanos PQL Jardines de la Red Primaria  <b>PEC EDUCATIVOS UNIVERSITARIOS PEC (Saberes) EDUCATIVO SABERES BLANQUES</b>  <b>PSP SERVICIOS PUBLICOS</b> PSP-1 Deportivos PSP-2 Sociales y Culturales PSP-3 Sanitarios y Asistenciales PSP-4 Administrativos e Institucionales PSP-5 Mercados Municipales PSP-6 Servicios Religiosos PSP-7 Vivienda Asistencial PSP-8 Dotaciones Múltiples PSP-9 Grupos Afiliados de Artes y Oficios  <b>PSR SERVICIOS URBANOS</b> PSR-1 Servicios PSR-2 Cementerio PSR-3 Defensa y Fuerzas de Seguridad  <b>PID INFRAESTRUCTURAS BASICAS Y SERVICIOS</b> PID-1 Abastecimiento de Agua PID-2 Abastecimiento de Energía Eléctrica PID-3 Saneamiento, Tratamiento y Disposición de Aguas Residuales PID-4 Tratamiento y Eliminación de Residuos Sólidos PID-5 Cableado y Telecomunicaciones PID-6 Abastecimiento de Hidrocarburos  * Dotación Privada ■ TI-4 Subestaciones Previstas Soterradas □ Estación Rebombao

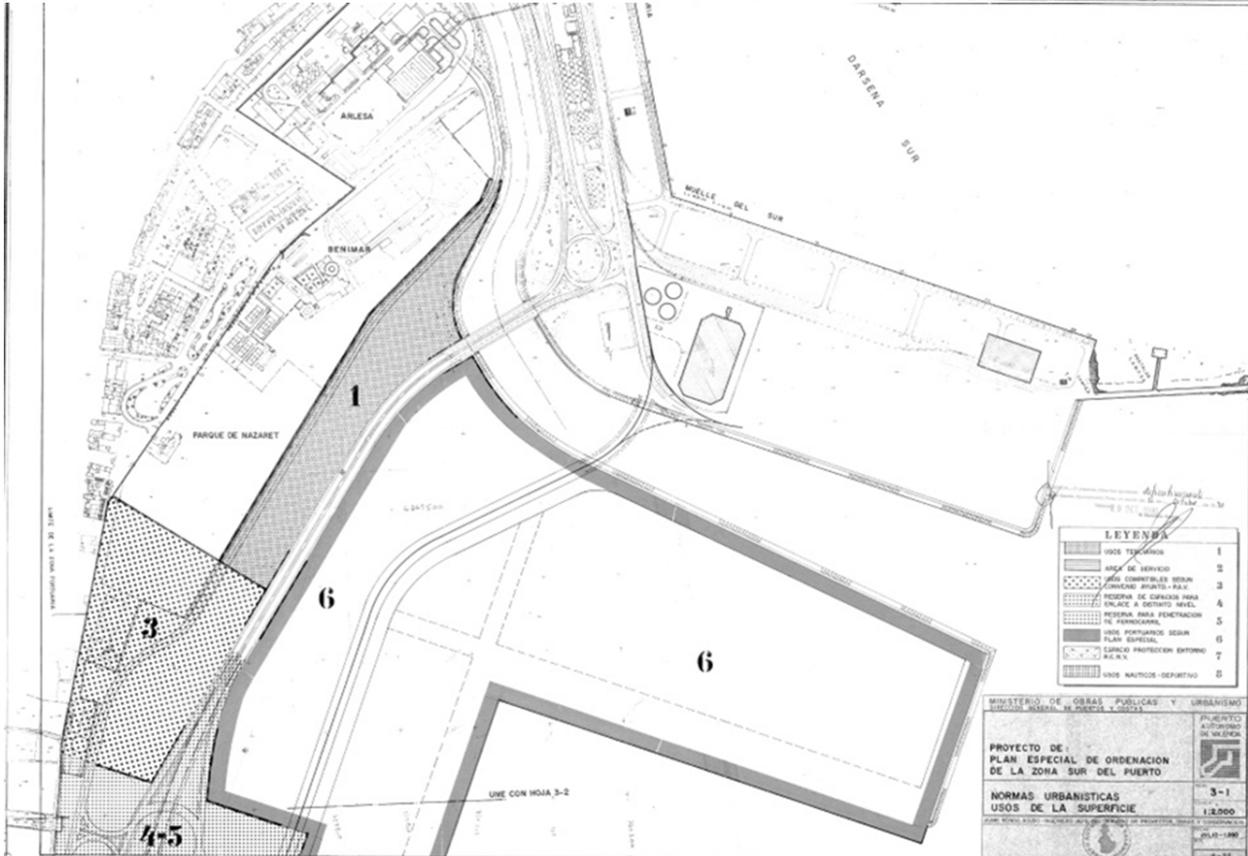
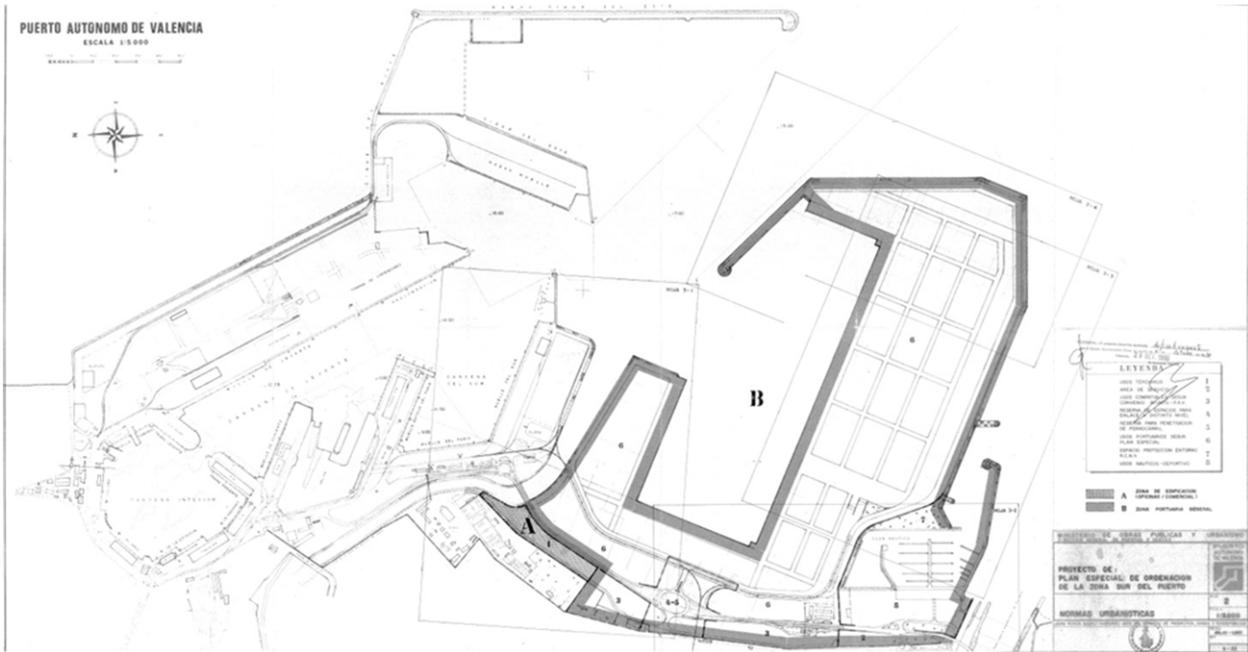
### 2.3.4. Plan Especial de Ordenación de la Zona Sur del Puerto 1990

En octubre de 1990, el PEZS del Puerto de València fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de València, de acuerdo con el RD 16/1981, de 16 de octubre. Este PEZS tiene su fundamento y origen en el “Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y el Puerto Autónomo de València sobre la Ordenación Urbanística del entorno portuario y su relación con la ciudad de mayo de 1986”.

El Plan Especial de la Zona Sur 1 modificará parcialmente el Plan Especial de la Zona Sur del Puerto vigente, ya que los terrenos más meridionales del ámbito del presente documento incluyen parte del Sector delimitado por el plan especial vigente.

De acuerdo con los Planos integrantes de dicho instrumento, P-1 Ámbito de Aplicación, P-2 Normas Urbanísticas, P-3.1 Normas urbanísticas. Usos de la superficie, que se adjuntan a continuación:





### Protección de los terrenos de la ciudad contiguos al puerto:

Queda garantizada por el cumplimiento de los términos establecidos en el “Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y el Puerto Autónomo de València sobre la Ordenación Urbanística del Entorno Portuario y su relación con la ciudad”, algunos de los cuales ya se han llevado a efecto y que a continuación se relaciona:

*“1- Para minimiza el impacto del nuevo acceso sur al Puerto, y tener una separación adecuada entre los terrenos ganados al mar y la edificación residencial, el Puerto Autónomo de València ha cedido al Ayuntamiento de València una parcela de unos 40.000 m2s de extensión, situada al sur de la Escuela de Deportes de la Iglesia “Benimar”. La cesión de uso se ha llevado a cabo mediante una concesión administrativa con un canon simbólico durante 25 años. En el momento de redactar este Plan Especial, ya está dicha parcela a disposición del público con su ajardinamiento y zona de juegos infantiles.*

*2- El Puerto Autónomo de València, limita el uso de los terrenos recayentes entre la actual concesión de la Escuela de Deportes de la Iglesia “Benimar” y la carretera del nuevo acceso Sur al Puerto, al previsto en el Plan General de València para dicha zona, es decir, edificación con destino a terciario y arquitectura adecuada al entorno urbano, quedando así excluida su utilización para almacenamiento de graneles, contenedores o mercancías al aire libre.*

*3- Los terrenos situados entre la parcela de 40.000 m2 cedida y ya acondicionada como jardín y la carretera de acceso, serán destinados al uso descrito en el punto anterior, es decir, a uso terciario, quedando excluida la utilización para almacenamiento de mercancías.”*

De acuerdo con el planeamiento especial vigente, la porción de suelo incluido en el ámbito del presente documento se ubica en la ZONA B (Zona portuaria general) y su uso previsto es el 3, es decir, uso compatible según convenio Ayuntamiento-P.A.V..

De acuerdo con la memoria del Plan, los terrenos afectados:

- Calificados como GTR-3

### Zona de Ordenación ZONA B:

- Parcelación: no se define tamaño mínimo
- Ocupación máxima: 90% de la parcela
- Retranqueo mínimo a lindes: 4 metros
- Altura de Cornisa: 14 metros (2 alturas) en naves de almacenamiento
- Edificios de oficinas:
  - Caso ordinario: superficie mínima de 100m2 en PPB+2 alturas (Hc=13,30m)
  - Caso singular: PB +4 (Hc=21,30m)

### Usos

De acuerdo con el planeamiento especial vigente, la porción de suelo incluido en el ámbito del presente documento se ubica en la ZONA 3, Usos Compatibles según Convenio entre Ayuntamiento y Puerto de mayo de 1986:

**ZONA 3.- USOS COMPATIBLES SEGUN CONVENIO ENTRE AYUNTAMIENTO Y**

**PUERTO**

Esta zona, grafiada en los planos con el número 3, comprende la superficie limitada por la valla de cerramiento del puerto, el nuevo acceso y los límites SUR de la ZONA 1 y NORTE de la ZONA 2. Su uso será el de almacenamiento y manipulación de mercancías que habitualmente genera el tráfico portuario, con excepción expresa de las mercancías peligrosas, que en ningún caso podrán ser almacenadas en esta zona. Para el depósito de mercancías, se permitirá la construcción de naves-almacén, con las únicas limitaciones de las Normas Urbanísticas que este Plan Especial impone. Si eventualmente la zona que el puerto tiene destinada a almacenamiento de contenedores estuviese totalmente ocupada, el Puerto Autónomo de Valencia podrá utilizar esta ZONA 3 como almacén temporal de contenedores, que serán trasladados cuando se generen áreas libres. En cualquier caso, como protección al entorno de los terrenos contiguos al Puerto, entre la valla de cerramiento y el almacenamiento de mercancías quedará una franja libre de al menos 10 ms. de anchura, que en este área está ocupada por una carretera perimetral de servicio interior al propio puerto.

#### 2.4. CUADRO DE SUPERFICIES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (PGOU de València 1988)

Se adjunta a continuación cuadro resumen de la calificación y superficies del suelo incluido en el ámbito del Plan Especial de acuerdo con el Planeamiento vigente (PGOU de València 1988):

		SUPERFICIE		
		m2s		
<b>ÁMBITO DEL SECTOR</b>			<b>229.775,96</b>	100,00%
<b>ZONAS VERDES</b>				
	Red primaria	GEL-2	41.047,33	17,86%
		GEL-4	55.024,70	23,95%
		<b>Total</b>	<b>96.072,04</b>	<b>41,81%</b>
	Red secundaria	UFA-2	1.751,37	0,76%
		<b>Total</b>	<b>1.751,37</b>	<b>0,76%</b>
		<b>Total</b>	<b>97.823,41</b>	<b>42,57%</b>
<b>RED VIARIA</b>				
	Red Secundaria	RV-4	4.557,73	1,98%
		<b>Total</b>	<b>4.557,73</b>	<b>1,98%</b>
	<b>Total</b>	<b>4.557,73</b>	<b>1,98%</b>	
<b>ÁREA PORTUARIA</b>				
	Red primaria	GTR-3	91.688,20	39,90%
		GTR-3	17.261,42	7,51%
		GTR-3	18.445,20	8,03%
		<b>Total</b>	<b>127.394,82</b>	<b>55,44%</b>
<b>Total</b>	<b>127.394,82</b>	<b>55,44%</b>		
<b>Total ámbito del Plan Especial</b>			<b>229.775,96</b>	<b>100,00%</b>
<b>USO</b>				
Espacio libre	Red primaria		113.333,46	49,32%
	Red secundaria		1.751,37	0,76%
	<b>Total</b>		<b>115.084,83</b>	<b>50,09%</b>
Ámbito de circulación	Red secundaria		4.557,73	1,98%
	<b>Total</b>		<b>4.557,73</b>	<b>1,98%</b>
Uso portuario (excluyendo uso espacio libre)	Red primaria		110.133,40	47,93%
	Red secundaria			0,00%
	<b>Total</b>		<b>110.133,40</b>	<b>47,93%</b>
<b>Total ámbito del Plan Especial</b>			<b>229.775,96</b>	<b>100,00%</b>

## 2.5. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA 2018

El 28 de junio de 2018, el Ayuntamiento de València aprueba definitivamente, al amparo de lo establecido en el art.43 de la LOTUP, el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (en adelante PED), siendo el instrumento que establece los objetivos, indicadores y directrices de calidad urbana de València en el ámbito de las Áreas Funcionales en él definidos.

El PED toma los siguientes criterios:

*“Se proponen unos objetivos estratégicos generales, sobre campos de intervención en los que el planeamiento urbanístico tiene capacidad de actuación, lo suficientemente universales para poder establecer un marco de calidad urbana para toda la ciudad, que posteriormente se completarán con las directrices personalizadas para cada barrio surgidas del diagnóstico de cada área funcional tras la aplicación de los indicadores y de los procesos de participación pública.”*

El PED describe las Áreas Funcionales como:

*“Ámbitos territoriales con una extensión que cubre las áreas de influencia de las dotaciones de proximidad, garantizan la distribución equilibrada de dotaciones y servicios en la ciudad y constituyen el ámbito de justificación de los umbrales de calidad.”*

El ámbito del PEs no se encuentra recogido en ningún área funcional, pero el barrio de Nazaret, colindante al sector, corresponde con el área funcional 10, y según el PED:

*“(…) deberá considerarse la repercusión el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria sobre la ordenación del plan especial Nazaret:*

- *Nuevo viario de acceso al puerto*
- *Recuperación de parte del viejo cauce del Turia*
- *Parque de desembocadura del río Turia*
- *Creación de una zona terciaria*
- *Creación de un área dotacional deportiva*
- *Corredor verde ciclista”*



## 2.6. INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

El Servicio de Planificación Económica y Regeneración Urbana, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana publica en marzo de 2017 el “SET para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano. Recopilación de Información en materia de Arquitectura y Urbanismo desde la perspectiva de género”, (Azara, S y Gil, MV). En su introducción se recoge que:

*“Se entiende por integración de la perspectiva de género la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación”.*

Por este motivo:

*“se pretende integrar el enfoque de género en todas las fases del proceso urbanístico, desde el diseño, la participación, la planificación y la ejecución, hasta la evaluación y el seguimiento.”*

Son de aplicación:

*“En las actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación, así como en la creación y consolidación de nuevos modelos de ciudad en todos los aspectos que influyen en el ámbito urbano. Y sirve de guía para proyectar espacios públicos y edificios desde la perspectiva de género.”*

Se distinguen siete áreas temáticas para focalizar las previsiones y actuaciones en materia de perspectiva de género:

1. Modelo de ciudad
2. Percepción de seguridad
3. Espacios públicos y accesibilidad
4. Movilidad
5. Vivienda
6. Representación y Señalización Urbana
7. Participación Ciudadana

Para el sano desarrollo del sector, es necesario tener en cuenta desde los instrumentos de planeamiento que lo regulan la perspectiva de género, desde las primeras fases de diseño. El PE ha tenido en consideración desde un primer momento, en gran medida, las posibles cuestiones a plantear, para favorecer y potenciar la igualdad en el diseño urbanístico, de tal manera que sea más seguro, habitable, inclusivo y, por tanto, elimine cualquier posible barrera o perjuicio hacia los habitantes de este.

Las siguientes cuestiones, que vamos a analizar desde cada una de las áreas temáticas, se han tenido en cuenta para desarrollar los objetivos que tiene el plan y que incluyen la perspectiva de género, de una u otra manera y en cada una de las fases.

<b>01 MODELO DE CIUDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla el PEs:</b>	
<i>Distribución equilibrada de los servicios y equipamientos urbanos cotidianos y de los espacios de relación</i>	✓
<i>Fomentar la mezcla de usos en un sistema de equipamientos de los barrios</i>	✓
<i>Modelo de ciudad compacta, relativamente densa</i>	✓
<i>Fomentar las distancias cortas y de proximidad</i>	✓
<i>Buen sistema de transporte y espacios públicos seguros y de calidad</i>	✓
<i>Planificar los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género y en función de los roles de género</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla el PEs:</b>	
<i>Densificación y reutilización de suelos urbanos infrutilizados, degradados o de solares vacíos</i>	✓
<i>Fomento del urbanismo de proximidad, de uso mixto</i>	✓
<i>Mejora del acceso a los servicios públicos (calidad, distancias, ...)</i>	✓
<i>Creación de equipamientos deportivos, culturales...</i>	✓
<i>Reducción de las distancias, a pie</i>	✓
<i>Red de espacios públicos de escala más pequeña y cercana</i>	✓

<b>02 PERCEPCIÓN DE SEGURIDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla el PEs:</b>	
<i>Garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento</i>	✓
<i>Buscar la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía</i>	✓

<i>Claro diseño y señalización de los espacios que permita orientarse sin dificultades</i>	✓
<i>Zonificación: uso mixto (cubiertas todas franjas horarias)</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla el PEs:</b>	
<i>Iluminación suficiente y adecuada en todas las calles y pasos</i>	✓
<i>Distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible</i>	✓
<i>Vallado de solares vacíos</i>	✓
<i>Disminución de rincones, callejones sin salida, escaleras, túneles</i>	✓
<i>Asegurar buena visibilidad, ampliando campos de visión</i>	✓
<i>Reducción de las zonas sin actividad (zonificación).</i>	✓
<i>Asegurar la mezcla de usos, para la concurrencia de personas en cualquier franja horaria.</i>	✓
<i>Creación y diseño cuidadoso de los espacios semiprivados.</i>	✓
<i>Señalización con elementos de orientación visibles y precisos.</i>	✓

<b>03 ESPACIOS PÚBLICOS Y ACCESIBILIDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla el PEs:</b>	
<i>Crear infraestructuras, espacios urbanos y equipamientos que respondan mejor a las necesidades de las personas según sus roles de género y características físicas</i>	✓
<i>Facilitar la conciliación familiar y laboral, creando una ciudad que dé respuestas a las necesidades de la vida cotidiana</i>	✓
<i>Ofrecer equipamientos, espacios y servicios que faciliten la conciliación familiar y laboral y mejoren la compatibilidad de horarios y lugares</i>	✓
<i>Resolver la accesibilidad en los entornos urbanos, respondiendo a una realidad tanto física como social</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla el PEs:</b>	
<i>Realización de estudios técnicos previos a las intervenciones en los espacios públicos, para diagnosticar y analizar desde una perspectiva de género las necesidades del barrio donde se actúa.</i>	✓
<i>Disposición de aseos públicos, espacios para lactancia materna e higiene del bebé, en espacios abiertos como plazas, parques, jardines y espacios públicos, cuya utilización sea cómoda y fácil</i>	✓
<i>Aumento de espacios de recreo seguros, neutros, agradables y que respondan a distintos juegos</i>	✓
<i>Diseño de mobiliario urbano adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, zonas deportivas, etc. Con posibilidad de elección de zonas sol/sombra.</i>	✓
<i>Ampliación de las aceras para el paso de coche de bebés, de sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra</i>	✓
<i>Nivelación de los alcorques con la acera y diferenciación de materiales, colores y texturas en los cambios de nivel</i>	✓
<i>Diseño de rampas con poca pendiente y barandillas cómodas</i>	✓
<i>Pasos de peatones muy diferenciados</i>	✓
<i>Diseño del trazado del carril-bici de forma que ocupe parte de la calzada y no siempre se reduzca el ancho de acera, disminuyendo el espacio para el peatón</i>	✓

<b>04 MOVILIDAD</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla el PEs:</b>	
<i>Disminuir el tiempo dedicado a los desplazamientos necesarios para las tareas de la vida cotidiana</i>	✓
<i>Mejorar la accesibilidad al transporte público</i>	✓

<i>Garantizar la seguridad de los desplazamientos sostenibles</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla el PEs:</b>	
<i>Introducción de nuevas categorías en los estudios de movilidad</i>	✓
<i>Fomentar el uso del transporte público, y movilidad sostenible, frente al transporte de vehículos privado</i>	✓
<i>Mejorar la calidad, seguridad y características espaciales de las infraestructuras y transporte</i>	✓
<i>Priorización de los viandantes en muchos urbanos frente a los vehículos, adecuando su velocidad y el espacio ocupado por ellos, sin hacerlos desaparecer por completo, pues aumenta la sensación de seguridad, sobre todo por la noche.</i>	✓
<i>Estudio y aplicación de medidas innovadoras para una movilidad sostenible y más segura</i>	✓

<b>05 VIVIENDA</b>	
<i>No es de aplicación en el sector</i>	✓

<b>06 REPRESENTATIVIDAD Y SEÑALIZACIÓN URBANA</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla el PEs:</b>	
<i>Visibilizar y fomentar la concienciación social sobre la importancia de aplicar la perspectiva de género en el urbanismo</i>	✓
<i>Potenciar la presencia simbólica y representación de las mujeres en la ciudad como mecanismo para favorecer su empoderamiento</i>	✓
<i>Promover lenguaje visual no discriminatorio en la iconografía que sirve de base a la señalización urbana</i>	✓
<i>Erradicar el uso de imágenes estereotipadas en cualquier elemento urbano de la ciudad</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla el PEs:</b>	
<i>Recuperación de espacios urbanos, como plazas y parques, para actividades lúdicas y sociales</i>	✓
<i>Nomenclatura de calles, plazas, parques y edificios representativos con nombres de mujeres relevantes.</i>	✓
<i>Difusión de la señalización urbana igualitaria, para eliminar cualquier imagen estereotipada o sexista</i>	✓
<i>Control de los elementos publicitarios, carteles y anuncios expuestos en espacios públicos para limitar o condicionar aquellos cuyo lenguaje visual o escrito sea discriminatorio</i>	✓

<b>07 PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	
<b>Objetivos y metas del SET que contempla el PEs:</b>	
<i>Reforzar políticas y prácticas para promover la plena participación y la igualdad de las mujeres en la planificación de las ciudades y la adopción de decisiones</i>	✓
<i>Dar mayor visibilidad a los aspectos que preocupan a las mujeres</i>	✓
<i>Fomentar una mayor paridad y diversidad en los equipos técnicos interdisciplinares</i>	✓
<b>Ejemplos de actuaciones que contempla el PEs:</b>	
<i>Difusión amplia de la información de manera que llegue a todos los colectivos</i>	✓
<i>Fomento de la participación, independiente del sexo, en temas de igualdad y perspectiva de género</i>	✓

### 3. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES PÚBLICAS

A este respecto, en el entorno más inmediato del sector se programan las obras públicas tanto de carácter provisional como definitivo prevista en el Acuerdo de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la APV, además de la propia ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la programación del desarrollo del sector que nos ocupa.

### 4. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

El Sector objeto del presente PE, se ve afectado simultáneamente por la regulación sectorial en materia de Costas, Aeronáuticas y Patrimonio, además de la de Puertos del Estado, cuyo cumplimiento y justificación constituyen el cuerpo justificativo y normativo del presente instrumento.

#### 4.1. AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS

La totalidad del ámbito del PE se encuentra dentro de la franja de suelo delimitado por el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y el límite interior de la Ribera del Mar, sin afectar a la zona de servidumbre de protección. Por tanto, el Sector se ve afectado en su totalidad por la regulación sectorial en esta materia.

El presente plan traslada al ámbito urbanístico el convenio interadministrativo Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València en que se detallan los usos de acuerdo la DEUP del Puerto de València a partir de las Bases del Acuerdo Específico.

Según el Artículo 67. Naturaleza y determinación del dominio público portuario, del TRLPEMM:

*“1. Los puertos de interés general forman parte del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) e integran el dominio público portuario estatal, el cual **se regula por las disposiciones de esta ley y, supletoriamente, por la legislación de costas.** Pertenecen al dominio público portuario estatal:*

- a) *Los terrenos, obras e instalaciones portuarias fijas de titularidad estatal afectados al servicio de puertos.*
- b) *Los terrenos e instalaciones fijas que las Autoridades Portuarias adquieran mediante expropiación, así como los que adquieran por compraventa o por cualquier otro título cuando sean debidamente afectados por el Ministerio de Fomento.*
- c) *Las obras que el Estado o las Autoridades Portuarias realicen sobre dicho dominio.*
- d) *Las obras construidas por los titulares de una concesión de dominio público portuario, cuando reviertan a la Autoridad Portuaria.*
- e) *Los terrenos, obras e instalaciones fijas de ayudas a la navegación marítima, que se afecten a Puertos del Estado y a las Autoridades Portuarias para esta finalidad.*
- f) *Los espacios de agua incluidos en la zona de servicio de los puertos.*

*2. Se considera dominio público portuario estatal el dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal.*

*3. El dominio público marítimo-terrestre ocupado por un puerto de competencia de una Comunidad Autónoma mantiene su titularidad estatal, si bien tienen la condición de adscrito a dicha comunidad.”*

La legislación en materia de costas queda regulada en adicionalmente en:

- Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.
- Reglamento General de Costas, aprobado por R. D. 876/2014, de 10 de octubre.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

*“De acuerdo con Informe firmado por el Subdirector General de Puertos, Aeropuertos y Costas por designación del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad del Servicio de Evaluación Ambiental Estratégico de la Conselleria de Agricultura, Medioambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, emitido en fecha 25/09/2015, en el EATE del PEs, se establece que **el ámbito no afecta a la zona de servidumbre de protección del DPMT**”.*

#### 4.2. AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito del PEs se encuentra afectado tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas, como por la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de València.

Dicha afección está regulada en:

##### • En materia aeronáutica

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de **Ordenación de los Aeropuertos** de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (B.O.E., nº118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las **servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València** (B.O.E. nº129, de 28 de mayo de 2008).
- Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM /3417/2010 de 29 de noviembre de 2010, (B.O.E. nº2, de 3 de enero de 2011).

La totalidad del ámbito del presente PEs se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de València. En los planos de información se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluido todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el galíbo de los vehículos.

De acuerdo con Informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en fecha de 16 de noviembre de 2015, en el EATE del PEs, se establece que:

*“Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por el Real Decreto 297/2013, se solicita a la Generalitat Valenciana la remisión a la Dirección General de Aviación Civil la documentación completa del Plan Especial, previamente a la aprobación inicial o tramite equivalente, al objeto de elaborar el informe preceptivo y vinculante:*

*“Las Administraciones u organismos competentes para la tramitación territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquiera otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeronáutica o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que remita informe con carácter preceptivo y vinculante en relación al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y el tipo de afectación y los usos que se pretenden asignar a los espacios afectados por servidumbres aeronáuticas o acústicas”.*

*Igualmente se deberá de disponer de informe expreso favorable de la Dirección General de Aviación Civil, sobre el presente plan, para la aprobación definitiva del planeamiento.”*

### 4.3. AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO

En el ámbito se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio Benimar, con nivel de protección 3. Este bien está en el “Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València”, y fue construido en torno al año 1.950.

Dicha afección está regulada en:

- **En materia de Patrimonio.**

- Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciana (en adelante LPCV)
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, que modifica LPCV
- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, que modifica LPCV
- Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, que modifica LPCV

De acuerdo con Informe emitido por la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte, en fecha 24 de agosto de 2015, en el EATE del PE, se establece que:

*“Se deberá introducir un apartado justificativo del cumplimiento de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), en el cual se exprese el tratamiento que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos realiza respecto al ámbito afectado por el Plan Especial.*

*“Se deberá advertir si en el ámbito se encuentra algún bien con valores patrimoniales reconocidos (BIC, BRL u otros inmuebles catalogados) o afecta parcial o totalmente al entorno de protección de estos. Aspecto que deberá quedar reflejado en los planos del documento de planeamiento.*

*[...] Como medio para dar cobertura administrativa a la presente iniciativa, se indica que para poder obtener el informe previo y vinculante exigido en el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, se deberán satisfacer previamente, para el ámbito afectado, las exigencias del artículo 47 de dicha ley. Concretamente se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre del Consell, para el citado ámbito.”*

*“En la Memoria de Impacto Patrimonial a elaborar, se realizará el estudio y evaluación de todos los campos de interés patrimonial de naturaleza inmueble ubicados en una distancia de 200 metros entorno al área afectada. Tras el estudio y evaluación del patrimonio cultural Valenciano existente en el ámbito afectado, se deberá justificar que el proyecto no afecta negativamente al mismo.”*

València, marzo 2021



EL EQUIPO REDACTOR  
**AIC EQUIP, S.L.**

**Arquitectos**

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora**

Lucía Yubero Serrano

**B) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 1. PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL**
- 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN**
  - 2.1. PLAN DE ETAPAS
- 3. ORDENACIÓN PROPUESTA. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES**
  - 3.1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES
  - 3.2. OBJETIVOS, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO (Artículo 22 de la LOTUP)
  - 3.3. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE A ESCALA MUNICIPAL (Artículo 23 de la LOTUP)
  - 3.4. RED PRIMARIA Y ESTÁNDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS (Artículo 24 de la LOTUP)
  - 3.5. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (Artículos 25 a 27 de la LOTUP)
  - 3.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Artículo 28 de la LOTUP)
  - 3.7. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO (Artículo 29 de la LOTUP)
  - 3.8. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (Artículo 32 de la LOTUP)
  - 3.9. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL, INDICANDO, COMO MÍNIMO, LAS POSIBLES TIPOLOGÍAS Y LAS DENSIDADES MÁXIMAS Y, PARA LOS PLANES PARCIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE, EL COEFICIENTE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD
  - 3.10. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
  - 3.11. SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN
  - 3.12. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN
- 4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**
  - 4.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
  - 4.2. RÉGIMEN DE USOS PORMENORIZADO
    - 4.2.1. Uso zona verde y espacio libre
    - 4.2.2. Uso equipamiento dotacional
    - 4.2.3. Uso terciario / dotacional múltiple
    - 4.2.4. Uso infraestructuras y servicios urbanos
    - 4.2.5. Uso viario
  - 4.3. Estándares dotacionales y de calidad urbana
  - 4.4. Modificaciones de planes
- 5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**
  - 5.1. AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS
  - 5.2. AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICAS
  - 5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/1998, DE 11 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO CULTURAL VALÈNCIANO (LPCV), EN RELACIÓN TRATAMIENTO QUE EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS REALIZA RESPECTO AL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL
- 6. URBANIZACIÓN: REDES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**
- 7. TRAMITACIÓN**

## 1. PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El presente PE tiene como finalidad los objetivos descritos en los apartados 0.2 y 0.4 de la Memoria Informativa.

El PE supone una modificación estructural de planeamiento al implicar, reclasificación del actual suelo no urbanizable a suelo urbano y la adecuación del sistema General Portuario (GTR-3) del Plan General de València de 1988, sectorizándolo.

Según el artículo 56 del TRLPEMM “Articulación urbanística de los puertos”:

*“Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público.”*

A partir de esta adecuación estructural se ordenan los terrenos incluidos en el ámbito mediante un régimen de usos detallado, introduciendo, además, usos no contemplados por el planeamiento vigente cuyo impacto ha sido evaluado ambientalmente y territorialmente y de acuerdo con las determinaciones de la DEUP, que los califica como zona de uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad y el documento “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este.”

Por tanto, en cuanto a su contenido, **este documento es el idóneo y se ajusta perfectamente** a las especificaciones legales.

## 2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Corresponde a los terrenos incluidos en el ámbito delimitado como frente de Nazaret en la DEUP del Puerto de València como “Zona de Uso Mixto Complementario Comercial/Interacción Puerto- Ciudad.”

Se redacta para cumplir las especificaciones que recoge el artículo 56 del TRLPEMM “Articulación urbanística de los puertos”:

*“1. Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.*

*2. Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente, que se instrumentará de la siguiente forma:*

*a) La Autoridad Portuaria formulará dicho plan especial.*

*Con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación*

de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada.

- b) Su tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.
- c) Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho plan especial, la Administración competente en materia de urbanismo, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél a la Autoridad Portuaria para que ésta, en un plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia.

Recibido por la Autoridad Portuaria el contenido del plan especial, ésta lo remitirá a Puertos del Estado a fin de que formule las observaciones y sugerencias que estime convenientes.

En caso de que el traslado no se realice o de que la Autoridad Portuaria se pronuncie negativamente sobre la propuesta de la Administración competente en materia urbanística, ésta no podrá proceder a la aprobación definitiva del plan especial, debiendo efectuarse las consultas necesarias con la Autoridad Portuaria, a fin de llegar a un acuerdo expreso sobre el contenido de este.

De persistir el desacuerdo, durante un periodo de seis meses, contados a partir del pronunciamiento negativo de la Autoridad Portuaria, corresponderá al Consejo de Ministros informar con carácter vinculante, previa emisión del citado informe de Puertos del Estado.

La aprobación definitiva de los planes especiales a que hace referencia este apartado deberá ser notificada a la Autoridad Portuaria con los requisitos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El plan especial deberá incluir entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.”

De acuerdo con el TRLPMM se redactaron las “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este”, conforme a la DEUP aprobada por Orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre. En fecha de 23 de febrero de 2018, se aprueba por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria el “Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”, en el que se fijan los objetivos a cumplir.

Con el objetivo de **fomentar la integración entre el puerto y la ciudad**, se busca potenciar sus funciones urbanas relacionadas con la oferta lúdica, deportiva, comercial y cultural, con los siguientes objetivos:

- Reclassificación a suelo urbano de aquellos terrenos incluidos como suelo no urbanizable de la red general portuaria y que forman parte del ámbito del Plan de acuerdo con la DEUP del Puerto de València.
- Ordenación de los usos pormenorizadamente del ámbito del Plan con el fin de dar respuesta a las Bases del Acuerdo Específico.
- Mejora de las condiciones urbanísticas y ambientales de la integración del barrio de Nazaret con el Puerto de València.

- La dinamización social y económica del barrio de Nazaret mediante la previsión de un área dotacional deportiva, un área de uso terciario, y en su caso, también dotacional.
- Maximizar la flexibilidad en las posibles soluciones para el tratamiento del último tramo del antiguo cauce del río Turia, en coherencia con el planeamiento y la urbanización del sector del Grao, con previsión de zonas verdes en ambos márgenes de este, facilitando la conexión peatonal entre ellas.
- Establecer un régimen de protección y de actuaciones para la conservación y rehabilitación del antiguo balneario de Benimar.
- Integrar en la ordenación y mantenimiento del uso público en el edificio de Marblau.

Dichos terrenos, que conforman el ámbito del Sector objeto del presente PE, corresponden a terrenos incluidos en el dominio público portuario del Puerto de València. La delimitación exacta de dichos ámbitos queda reflejada en los planos de Información del presente documento. Tras una reciente medición, se obtiene una superficie total de 229.775'96 m<sup>2</sup>s, de los cuales, de acuerdo con el planeamiento vigente, 211.164'69 m<sup>2</sup>s son SU y 18.611'27 m<sup>2</sup> se clasifican como SNU, pero que se reclasifican a SU con el presente Plan Especial.

De acuerdo con lo argumentado en la parte informativa del presente documento, el ámbito del Plan Especial quedará fuera del recinto aduanero portuario aunque siga perteneciendo a la Zona de Servicio Terrestre del Puerto de València (Dominio Público Portuario), de modo que este quede definido como una prolongación del barrio de Nazaret hasta la valla del puerto, con el fin que actúe como una transición entre el núcleo urbano estricto y la actividad portuaria pura, aunque no por ello va a perder su carácter de dominio público portuario.

## 2.1. Plan de etapas

Las determinaciones relativas a la organización de la gestión del plan, y, en concreto, a la programación y plazos de ejecución, quedarán supeditadas al contenido del Convenio entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València, o las modificaciones que de este pudiesen derivar.

## 3. ORDENACIÓN PROPUESTA. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

Las determinaciones que se incluyen en el presente apartado del PE tienen alcance de documento de Homologación del Plan General de Ordenación Estructural para el ámbito de referencia incluido en la zona de servicio terrestre del Puerto.

### 3.1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

De acuerdo con apartado 2 del artículo 19 de la LOTUP:

*“la ordenación estructural define el modelo territorial y urbanístico del municipio, coordina y regula la localización espacial de los usos generales en todo el territorio municipal, clasifica el suelo, establece las condiciones básicas para su desarrollo y sostenibilidad y define zonas de distinta utilización del suelo, vertebrándolas mediante la infraestructura verde y la red primaria de dotaciones públicas. La integran las determinaciones así calificadas por esta ley.”*

De acuerdo con el artículo 21 de la LOTUP:

*“integran la ordenación estructural las siguientes determinaciones:*

- a) *Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.*
- b) *Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.*
- c) *Red primaria.*
- d) *Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.*
- e) *Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.*
- f) *Clasificación del suelo.*
- g) *Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.*
- h) *Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.*
- i) *Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.*
- j) *Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.*
- k) *Política pública de suelo y vivienda.”*

### **3.2. OBJETIVOS, UMBRALES E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO (Artículo 22 de la LOTUP)**

El presente PE, de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, tiene como objetivo el desarrollo territorial y urbanístico sostenible. Con el fin de procurar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, la planificación territorial y urbanística que resulta de la aplicación de las “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este” y del “Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”.

- a) Desarrolla la DEUP del Puerto de València, conforme al artículo 69 del TRLPEMM.
- b) Ordena el área portuaria y sus usos en contacto con la ciudad, favoreciendo la integración y relación puerto-ciudad.
- c) Propone usos compatibles con la DEUP y ordena los espacios para el desarrollo de estos.
- d) Pone a disposición del Ayuntamiento los terrenos, y bajo las condiciones, descritos en el Convenio de febrero de 2018, como el Parque de Desembocadura, para su ejecución, así como para su mantenimiento, conservación y vigilancia.
- e) Garantiza el uso público de los terrenos ocupados por el Parque de Desembocadura, de libre acceso para la ciudadanía.
- f) Fomenta la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
- g) Preserva y potencia, incrementado su dotación y suelo destinado a los corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.
- h) Opta por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, completando la trama urbana de Nazaret.
- i) Prioriza la culminación del barrio de Nazaret y supone una actuación en suelo público que busca la rehabilitación y renovación urbana.
- j) Incorpora la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitiga cualquier forma de contaminación.
- k) Favorece la movilidad no motorizada, incluyendo un corredor verde peatonal ciclista.

- l) Ordena la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con el área urbana ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.
- m) Favorece la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.
- n) Garantizará la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde

El presente PE, en su memoria de sostenibilidad económica y en su estudio de viabilidad económica contiene los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial con un horizonte temporal de veinte años, siendo estos vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.

### **3.3. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE A ESCALA MUNICIPAL (Artículo 23 de la LOTUP)**

El presente PE, con alcance de plan general estructural, conforme a las previsiones del título I del Libro I de la LOTUP, define la infraestructura verde incluida en el ámbito de referencia de escala municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional y municipal.

La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonifican y regulan de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

No obstante, el presente plan especial establece determinaciones normativas, aplicables a todos los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.

En el plano *O-01 Infraestructura Verde, Estructura de Comunicación, Accesos y Circulaciones*, se identifica y detalla la infraestructura verde incluida en los terrenos pertenecientes al ámbito del presente plan.

### **3.4. RED PRIMARIA Y ESTÁNDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS (Artículo 24 de la LOTUP)**

De acuerdo con el artículo 24.1 de la LOTUP:

*“La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprende entre otros la red portuaria.”*

EL ámbito objeto del presente PE, incluye la totalidad de sus suelos dentro de la zona de servicio terrestre del Puerto. De acuerdo con el TRLPMM; en su artículo 56 *“Articulación urbanística de los puertos”*, determina que recoge entre otros aspectos que *“los instrumentos de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, como sistema general portuario.”*

Para ello, la totalidad del suelo incluido en el ámbito se incluye en la Red Primaria de Suelo Dotacional Público de Infraestructura-Servicio urbano de la red portuaria, tal y como puede apreciarse en el Plano *O-03 Red Primaria de Suelo Dotacional Público y Zonas de Ordenación Urbanística* del presente PE.

Las categorías y la nomenclatura para designar la dotación se ajustarán a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la LOTUP. Por ello se identifica como PQI-3, red portuaria, de acuerdo con la LOTUP, o de acuerdo con el PGOU de València, sistema general de transportes, grado 3, Área Portuaria (GTR-3).

PQI-3 (GTR-3): Red Primaria de Suelo Dotacional Público de Infraestructura-Servicio urbano de la Red Portuaria.

Superficie: 229.775'96 m<sup>2</sup>s

Si bien, de acuerdo con el artículo 24.3. de la LOTUP que establece *“el estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.”*

Los suelos objeto del presente Plan **no se obtienen, ni se cede su titularidad a la administración local o competente en materia de urbanismo para el cumplimiento de los estándares dotacionales**, ya que por tratarse de suelos incluidos ya en el Dominio Público Marítimo Terrestre, y por pertenecer a un puerto de interés general, también al Dominio Público Portuario Estatal, **el Estado es su único titular, y quien tiene además la competencia exclusiva sobre dichos terrenos.**

Los puertos de interés general forman parte del dominio público marítimo-terrestre e integran el dominio público portuario estatal, el cual se regula por las disposiciones del TRLPEMM y, supletoriamente, por la legislación de costas.

En consecuencia, el ámbito del presente plan especial, por ordenar dominio público portuario estatal **no le es de aplicación el cumplimiento de los estándares globales**, debiendo adecuar su ordenación y régimen de usos al TRLPEMM y la DEUP del Puerto de València.

### 3.5. ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (Artículos 25 a 27 de la LOTUP)

Los instrumentos de planeamiento, con alcance en la ordenación estructural, deben delimitar, en función de las características del ámbito, de sus valores y de los usos a implantar, la siguiente zona de ordenación estructural para todo el ámbito de referencia.

El presente PE, por tener en la totalidad de su ámbito suelos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre y Dominio Público Portuario, define una zona de ordenación estructural única, siendo la totalidad de sus terrenos calificados como Red Primaria de Suelo Dotacional Público de Infraestructura-Servicio Urbano de la Red Portuaria de interés general (PQI-3), de acuerdo con la nomenclatura para designar las zonas se ajustará a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la LOTUP.

La calificación del Suelo en el ámbito del plan viene definida y delimitada en el Plano *O-03 Red Primaria de Suelo Dotacional Público y Zonas de Ordenación Urbanística* del presente PE.

### 3.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Artículo 28 de la LOTUP)

De conformidad con lo expuesto anteriormente, el presente PE modifica la clasificación del suelo del planeamiento vigente (PGOU de València 1988) de parte de los terrenos incluidos en el ámbito de planeamiento.

Los terrenos pertenecientes al sector abarcan una superficie total de 229.775'96 m<sup>2</sup>s y están clasificados actualmente como:

- El 91'90 % del total del ámbito del sector como Suelo Urbano (SU), lo que supone una superficie 211.164'69 m<sup>2</sup>s.
- El 8'10 % del total del ámbito como Suelo No Urbanizable (SNU), resultando una superficie total de 18.611'27m<sup>2</sup>s.

De acuerdo artículo 25 de la LOTUP *“Zonas de ordenación estructural: función y contenidos”*:

*“1. El plan general estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.*

*2. La ordenación estructural diferenciará:*

*a) Las zonas rurales (...)*

*b) Las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.*

*c) Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana (...)*”

En este sentido la totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito son **zonas urbanizadas**.

Por ello el presente plan propone que la totalidad de los terrenos incluidos en el presente ámbito se clasifiquen como Suelo Urbano (SU), y por tanto que se reclasifiquen de SNU a SU un área de 18.611'27m<sup>2</sup>s para obtener un total de 229.775'96m<sup>2</sup>s SU.

Dicha Clasificación del Suelo viene definida y delimitada en el Plano *O-02 Clasificación del suelo* del presente PE.

### 3.7. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO (Artículo 29 de la LOTUP)

El PE presente, una vez zonificado el suelo urbano afectado, delimita el ámbito de planificación y gestión urbanística, para su desarrollo pormenorizado, en un Sector para operación de renovación urbana que es abordada por el presente instrumento como plan específico y adecuado para esta actuación en suelo de dominio público.

De acuerdo con el TRLPEMM, como se ha descrito con anterioridad, en su artículo 56 – *“Articulación urbanística de los puertos”*:

*“los instrumentos de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, como sistema general portuario, se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente, de acuerdo con la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València.”*

El artículo 72.1 del TRLPEMM añade que:

*“(…)En aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causas de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desusos o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico.”*

Aprobada la propuesta de DEUP del Puerto de València procede ahora a la formulación del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València por la APV. El ámbito del plan especial coincide y desarrolla la delimitación que la DEUP del Puerto de València establece para una de las cuatro grandes áreas incluidas, “*el área colindante con el barrio de Nazaret*”, que se destina a “*Uso Mixto Complementario Comercial/interacción puerto-ciudad.*”

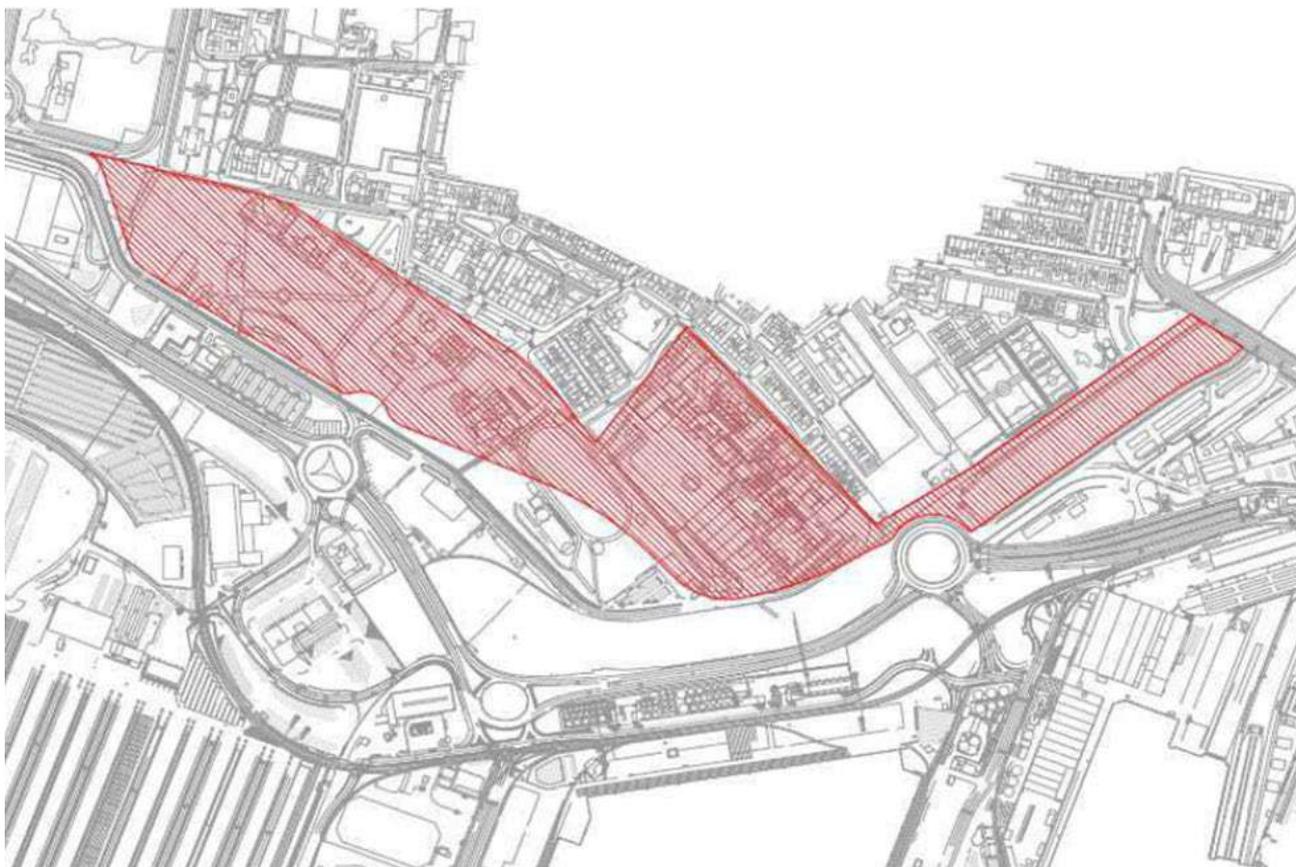
De acuerdo con la descripción del ámbito en la memoria informativa, dicha delimitación se realiza a partir del dominio público portuario y los proyectos de los trazados viarios y ferroviarios previstos en este momento, aunque “*si se produjera algún ajuste en dichos trazados, el límite se ajustaría a éstos.*”

De acuerdo con el documento marco de regulación de usos de la zona portuaria de València, “*esta propuesta se enmarca dentro de la política de Responsabilidad Social Corporativa impulsada por la APV, y consistente en generar y mantener una zona de transición o protección entre el núcleo urbano e Nazaret y la actividad portuaria, revitalizando la zona de contacto con este barrio y creando una fachada de usos amables.*”

*“El Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria se han comprometido a través del Convenio de Cesión gratuita de determinados bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València de 2013, a ordenar el área sur de la Zona de Servicio del puerto en contacto con el núcleo urbano de Nazaret”. El área grafiada en esta zona, adjunto en el Anexo IV, se basa en límite del trazado viario y ferroviario previsto actualmente, pero podría sufrir ligeras variaciones en caso de que se produjeran ajustes en dicho trazado”.*

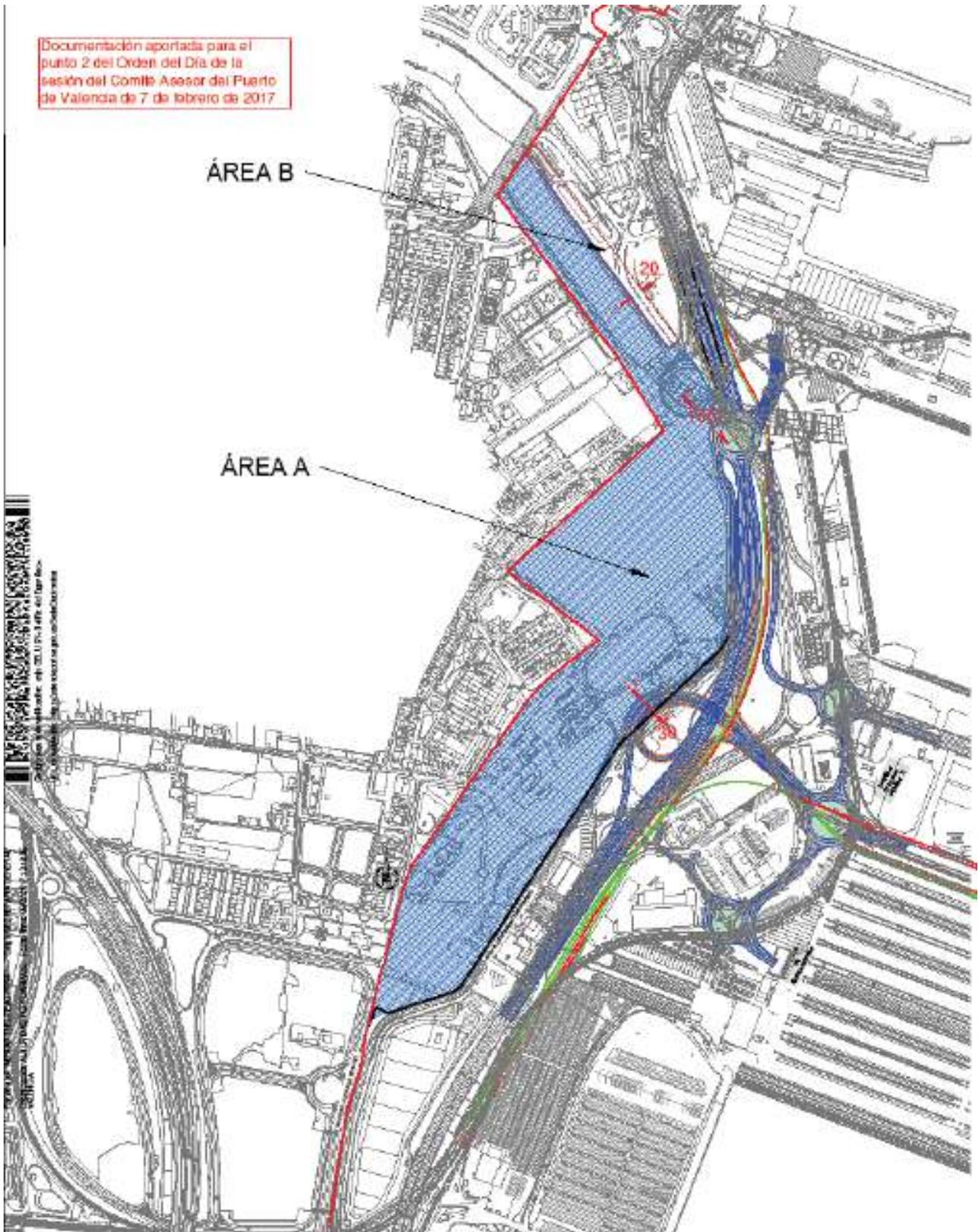
Según el “Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”, aprobado el 23 de febrero de 2018:

*“La representación gráfica de la extensión definitiva de estos espacios figura en el “Plano 1 – Área A” adjunto que, además sustituirá el denominado Anexo IV del Convenio de 2013 y asimismo incorpora una ligera modificación del área recogida en la DEUP aprobada (…)”.*



Anexo IV Convenio de Cesión Gratuita de Determinados Bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València, 26 abril 2013. Ámbito de planeamiento conjunto.

Documentación aportada para el punto 2 del Orden del Día de la sesión del Comité Asesor del Puerto de Valencia de 7 de febrero de 2017



“Plano 1 – Área A”, que sustituirá el denominado Anexo IV del Convenio de 2013.

### 3.8. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (Artículo 32 de la LOTUP)

De acuerdo con el TRLPEMM, y la DEUP vigente para el Puerto de València, **la totalidad de suelo incluido en el ámbito forma parte del dominio público portuario**. Los terrenos por tanto incluidos en la delimitación del presente instrumento no son susceptibles de aprovechamiento lucrativo, por ser el titular el Estado, con competencias exclusivas en el suelo así afectado. El presente PE, por tanto, no delimita área de reparto para la programación posterior del Sector ni define un aprovechamiento tipo para esta.

El ámbito del PE presente quedará fuera del recinto aduanero portuario, aunque sigue perteneciendo a la zona de servicio terrestre, de modo que actúe como una transición entre el núcleo urbano estricto y la actividad portuaria pura, aunque no por ello va a perder su carácter de dominio público portuario.

### 3.9. EXPRESIÓN DE LOS OBJETIVOS A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL, INDICANDO, COMO MÍNIMO, LAS POSIBLES TIPOLOGÍAS Y LAS DENSIDADES MÁXIMAS Y, PARA LOS PLANES PARCIALES Y ESTUDIOS DE DETALLE, EL COEFICIENTE DE MÁXIMA EDIFICABILIDAD

Dichas determinaciones vienen debidamente recogidas y estructuradas en la **Ficha de Planeamiento y Gestión** del Sector que detallamos en el apartado siguiente de la presente memoria.

### 3.10. FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Tras la justificación de los parámetros anteriormente expuestos, el presente PE establece la siguiente Ficha de Planeamiento y Gestión.

FICHA DE GESTIÓN SECTOR	ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA Nazaret Este
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	SU - PQI-3 (GTR-3)
CÓDIGO DEL SECTOR	ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA
USO DOMINANTE	"Uso Mixto Complementario Comercial/interacción puerto-ciudad". (DEUP, Orden FOM 1973/2014). Usos del TRLPEMM.
USOS COMPATIBLES	"Uso Mixto Complementario Comercial/interacción puerto-ciudad". (DEUP, Orden FOM 1973/2014). Usos del TRLPEMM.
USOS INCOMPATIBLES	Aquellos usos no incluidos como compatibles en el "Uso Mixto Complementario Comercial/interacción puerto-ciudad". (DEUP, Orden FOM 1973/2014). Usos del TRLPEMM.
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO	DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO ESTATAL (SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO)

**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR**



- ÁREAS DE ORDENACIÓN**
- ÁREA 1**  
Parc de la Desembocadura
  - ÁREA 2**  
Actuación Terciaria
  - ÁREA 3**  
Espacio Libre de Uso Deportivo
  - ÁREA 4**  
Equipamiento Mar Blau
  - ÁREA 5**  
Parc Sud de Nazaret



**PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> suelo)	229.775'96	IEB en suelo público (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'1088
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	229.775'96	IER en Suelo Público (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	-
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	-	IET en Suelo Público (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	0'1088
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	-	IEI en Suelo Público (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)	-
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	-	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> techo)	25.000
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m <sup>2</sup> suelo)	-	EDIFICABILIDAD PÚBLICA DE USO TERCIARIO TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	25.000
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m <sup>2</sup> suelo)	-		
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m <sup>2</sup> suelo)	-		
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m <sup>2</sup> suelo)	-	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	-

SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU  
DESTINO (m<sup>2</sup>suelo)

-

SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR  
(m<sup>2</sup> suelo)

0

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El Sector se desarrolla en zona de dominio público portuario del Puerto de València, en el ámbito de "Uso Mixto Complementario Comercial/interacción puerto-ciudad" conforme la DEUP del Puerto de València.

Se redacta para cumplir las especificaciones que recoge el artículo 56 del TRLPMM "Articulación urbanística de los puertos":

*"1. Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.*

*2. Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente, que se instrumentará de la siguiente forma:*

- *La Autoridad Portuaria formulará dicho plan especial.*

*Con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada.*

- *Su tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.*
- *Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho plan especial, la Administración competente en materia de urbanismo, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél a la Autoridad Portuaria para que ésta, en un plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia.*

*Recibido por la Autoridad Portuaria el contenido del plan especial, ésta lo remitirá a Puertos del Estado a fin de que formule las observaciones y sugerencias que estime convenientes. En caso de que el traslado no se realice o de que la Autoridad Portuaria se pronuncie negativamente sobre la propuesta de la Administración competente en materia urbanística, ésta no podrá proceder a la aprobación definitiva del plan especial, debiendo efectuarse las consultas necesarias con la Autoridad Portuaria, a fin de llegar a un acuerdo expreso sobre el contenido de este. De persistir el desacuerdo, durante un periodo de seis meses, contados a partir del pronunciamiento negativo de la Autoridad Portuaria, corresponderá al Consejo de Ministros informar con carácter vinculante, previa emisión del citado informe de Puertos del Estado. La aprobación definitiva de los planes especiales a que hace referencia este apartado deberá ser notificada a la Autoridad Portuaria con los requisitos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

3. El plan especial deberá incluir entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.”

De acuerdo con el TRLPEMM se redactaron las “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este”, conforme a la DEUP aprobada por Orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre. En fecha de 23 de febrero de 2018, se aprueba por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria el “Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”, en el que se fijan los objetivos a cumplir.

#### **Objetivos de Ordenación:**

El ámbito del Plan Especial quedará fuera del recinto aduanero portuario, aunque siga perteneciendo a la Zona de Servicio Terrestre (Dominio Público Portuario), de modo que este quede definido como una prolongación del barrio de Nazaret hasta la valla del puerto, de modo que actúe como una transición entre el núcleo urbano estricto y la actividad portuaria pura, aunque no por ello va a perder su carácter de dominio público portuario.

Con el objetivo de fomentar la integración entre el puerto y la ciudad, se busca potenciar sus funciones urbanas relacionadas con la oferta lúdica, deportiva, comercial y cultural, con los siguientes objetivos:

- Desarrollo de la DEUP del Puerto de València, conforme al artículo 69 del TRLPEMM.
- Reclassificación a suelo urbano de aquellos terrenos incluidos como suelo no urbanizable de la red general portuaria y que forman parte del ámbito del Plan de acuerdo con la DEUP del Puerto de València.
- Ordenar el área portuaria y sus usos en contacto con la ciudad, favoreciendo la integración y relación puerto-ciudad.
- Proponer usos compatibles con la DEUP y ordenar los espacios para el desarrollo de estos. Ordenación de los usos pormenorizadamente del ámbito del Plan con el fin de dar respuesta a las Bases del Acuerdo Específico.
- Mejora de las condiciones urbanísticas y ambientales de la integración del barrio de Nazaret con el Puerto de València;
- Pone a disposición del Ayuntamiento los terrenos, y bajo las condiciones, descritos en el Convenio de febrero de 2018, como el Parque de Desembocadura, para su ejecución, así como para su mantenimiento, conservación y vigilancia.
- Garantiza el uso público de los terrenos ocupados por el Parque de Desembocadura, de libre acceso para la ciudadanía.
- La dinamización social y económica del barrio de Nazaret mediante la previsión de un área dotacional deportiva, un área de uso terciario, y en su caso.
- Maximizar la flexibilidad en las posibles soluciones para el tratamiento del último tramo del antiguo cauce del río Turia, en coherencia con el planeamiento y la urbanización del sector del Grao, con previsión de zonas verdes en ambos márgenes de este, facilitando la conexión peatonal entre ellas.
- Establecer un régimen de protección y de actuaciones para la conservación y rehabilitación del antiguo balneario de Benimar.
- Integrar en la ordenación y mantenimiento del uso público en el edificio de Marblau.
- Fomenta la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.

#### **Áreas de ordenación:**

El Plan distingue diferentes áreas de ordenación de conforme a las “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este” y

al "Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)". En él se distingue:

- **Área 1, Parque de la Desembocadura del Turia:**

Configurado aguas abajo del Puente de Astilleros, que incluye el nuevo parque de la ordenación estructural y el viejo cauce del Turia, hoy encauzado, con una extensión total de 86.296'08 m2s.

El diseño que para esta dotación se proponga con posterioridad por el Ayuntamiento y de acuerdo con las condiciones de uso y condiciones de ordenación que las normas urbanísticas determinen para este ámbito, incorporará la exigencia de prolongar la calle del Sech, con un ancho mínimo de 10 metros, urbanizado como recorrido peatonal interno del parque con un trazado paralelo a la delimitación definida entre las áreas 1 y 3 propuestas. La voluntad de esta determinación responde a la voluntad del Ayuntamiento de València de recuperar las trazas del antiguo camino del Sech que conectaba Nazaret con su puerto.

- **Área 2, de uso Terciario:**

Situada aproximadamente en el emplazamiento de las antiguas instalaciones de ARLESA (después MOYRESA, y en su última etapa también conocidas como BUNGE) que se destina a uso terciario, y en su caso, también dotacional, con una extensión de 18.454'04 m2s y una edificabilidad de 25.000m2t. El conjunto del área terciaria y dotacional múltiple se integra en la trama urbana de Nazaret y recae en el Parque de la Desembocadura del Jardín del Turia, suponiendo un importante factor dinamizador social y económica del barrio.

- **Área 3, Dotacional deportiva:**

Área dotacional deportiva y de espacio libre de una extensión de 98.940'17 m2s. Este equipamiento deportivo, o el conjunto de todos aquellos que pudiera albergar, ocupa parcialmente la zona verde existente al sur (Parque de Nazaret Sur), y representa la recuperación del emplazamiento de una dotación deportiva tradicional, suponiendo una frontera verde entre la actividad portuaria y el barrio de Nazaret, y también un centro dinamizador de usos y actividades vinculadas al ocio y al deporte, con gran potencial de repercusión en la regeneración social del barrio y la reactivación económica. El presente planeamiento ordena esta área, a priori, en dos parcelas urbanísticas diferenciadas con el fin de facilitar su gestión y ejecución posterior, sin perjuicio de su posible subdivisión o parcelación posterior en más subparcelas, conforme a las ordenanzas del presente plan.

En la parcela de uso ZV-DP (p3.1) se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio "Benimar", construido en torno al año 1.950, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València. El equipamiento deportivo previsto que incluya esta área deberá ejecutar las obras de rehabilitación del edificio Benimar.

- **Área 4, Equipamiento Marblau:**

Equipamiento en funcionamiento en la actualidad, gestionado por el Ayuntamiento de València a través de una concesión de uso para *centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta en el antiguo balneario Marblau, incluidas en el ámbito del Real Decreto-Ley 13/2009, de 26 de octubre (Exp. Nº 98-O/2010)*. La superficie destinada a esta área es de 2.246'00m2s.

- **Área 5, Parque Sur de Nazaret:**

Zona verde ubicada en el extremo meridional del ámbito, resultante de ajustar el parque existente en la actualidad a la nueva ordenación, ya que su ámbito es ocupado parcialmente por la nueva área dotacional deportiva propuesta. Con todo, aún a pesar de que se reduce su superficie actual, esta reducción se ve sobradamente compensada por el *Parque de Desembocadura del Jardín del Turia*. Su extensión final es de 8.375'86 m<sup>2</sup>s.

- **Corredor Verde:**

Se incluye un corredor verde ciclista y peatonal que enlaza el Parque de Desembocadura con el actual corredor que, discurriendo por la Zona de Actividades logísticas, viene a conectar con las zonas de la Punta y Pinedo, con el objetivo de mejorar la continuidad y las dimensiones del corredor verde que circunda Nazaret por el nordeste, enlazando todos los poblados marítimos desde la Malvarrosa hasta la Punta y Pinedo.

**Infraestructura Verde:**

a) **Criterios Generales:**

El Plan debe definir y caracterizar la Infraestructura Verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades conforme artículo 4.4 de la LOTUP. El Plan incorporará a la Infraestructura verde, al menos los espacios que considere relevantes para formar parte de esta por sus funciones conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los espacios urbanos propiciando la interconexión ambiental y de los recorridos, sin perjuicio de cualesquiera otros de los de los contemplados en el artículo 5 de la LOTUP, que pudieran identificarse en su ámbito.

b) **Condiciones Particulares:**

Debido a su delimitación en un entorno único de compleja estructura urbana y convivencia de usos, que servirá de elemento de unión entre la ciudad y el mar, y en el que existen, a priori, diferentes Recursos paisajísticos, sí tendrá incidencia en el paisaje. Todo ello teniendo en cuenta que, con carácter general, la ordenación de un ámbito, con independencia del su carácter estructural o pormenorizado, tiene incidencia en el paisaje, en tanto que sus determinaciones, como serían la definición de la infraestructura verde municipal y urbana y de la red de dotaciones, delimitación y regulación de zonas y subzonas, o las condiciones de urbanización, parcelación y de edificación, son relevantes para la configuración de un determinado paisaje urbano. En este sentido, la LOTUP, establece como preceptiva (artículos 27, 34, 35, y 40) la toma en consideración del instrumento de paisaje que acompañe al plan para la regulación de las determinaciones propias de la ordenación.

El Plan especial deberá ir acompañado de un Estudio de Integración Paisajística que permita definir una fachada urbana de calidad hacia el mar, fijar criterios y directrices que garanticen la integración en el paisaje marítimo y portuario de los usos e instalaciones que se permiten.

**Valoración del riesgo de inundación:**

Conforme al segundo informe de riesgo de inundación del plan especial Zona Sur 1 del Puerto de València, emitido por Servicio de Ordenación del Territorio de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, con fecha 27/04/2017, el ámbito del Plan Especial Zona Sur del Puerto de València **NO SE ENCUENTRA AFECTADO** por riesgo de inundación y **ES COMPATIBLE** con las determinaciones normativas del Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana.

*“De acuerdo con este, el caudal de la avenida de 500 años de periodo de retorno, de 227 m<sup>3</sup>/s, es inferior a la capacidad que tiene el tramo enterrado del antiguo cauce del Turia, de 400 m<sup>3</sup>/s, lo que supone que no desborda en el ámbito de la actuación. En caso de llegar el caudal de 400 m<sup>3</sup>/s, supondría un desborde hacia el margen izquierdo (el del puerto), puesto que existe un muro que protege el lado de Nazaret dos metros más alto (aproximadamente).”*

*“Se recomienda, al margen de las cuestiones sobre la capacidad de desagüe del tramo soterrado, que se eleve la parte de la zona verde situada al sur del trazado enterrado, para redireccionar las aguas por posibles fallos no previstos en los estudios aportados. De esta manera, el flujo desbordado iría por el trazado en planta del propio cajón, pero en superficie.”*

**Catálogo de bienes y Espacios Protegidos:**

*“En el ámbito se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio Benimar, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València, construido en torno al año 1.950.*

*De acuerdo con Informe emitido por la Dirección Territorial de Educación Cultura y Deporte de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte en fecha 24 de agosto de 2015, en el procedimiento de Evaluación Ambiental y Estratégica del Plan Especial Zona Sur del Puerto de València, se establece que se deberá introducir un apartado justificativo del cumplimiento de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), en el cual se exprese el tratamiento que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos realiza respecto al ámbito afectado por el Plan Especial.”*

La Memoria de Impacto Patrimonial realizada y que es anexo a este plan, ha estudiado y evaluado todos los campos de interés patrimonial de naturaleza inmueble en un radio de 200metros, en el entorno del área afectada. Tras este estudio, no se ha encontrado ningún bien con valores patrimoniales reconocidos (BIC, BRL u otros inmuebles catalogados) y la ordenación prevista en el plan no afecta negativamente al edificio Benimar protegido.

**Servidumbres aeronáuticas:**

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra afectado tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas (Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València (BOE nº129, de 28 de mayo de 2008), , como por la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de València (Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010, BOE nº2 de 3 de enero de 2011), el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las limitaciones impuesta por dichas servidumbres.

En los planos de Ordenación se deberán representar las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluido todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

**Dominio Público Marítimo-Terrestre:**

El ámbito del Plan Especial no afecta a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. Conforme con Informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en fecha 03/03/2016, en

el procedimiento de Evaluación Ambiental y Estratégica del Plan Especial Zona Sur del Puerto de València, se establece que:

- De acuerdo con el artículo 31,2 de la Ley de Costas, los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, así como los que requieran la ejecución de obras o instalaciones en el DPMT solo podrán ampararse en la existencia de reserva, adquisición, autorización o cesión, teniendo en cuenta que el artículo 32 de dicha norma restringe la ocupación del DPMT a aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, estando expresamente prohibidas las utilizaciones mencionadas en el artículo 21.1 de la Ley de Costas, excepto las de su apartado b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.
- De acuerdo con el artículo 30 de dicha ley, la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera de mar, respetará las exigencias de protección de DPMT a través de los siguientes criterios:
  - a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
  - b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de la edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.

De acuerdo con Informe firmado por el Subdirector General de Puertos, Aeropuertos y Costas por designación del Director General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad del Servicio de Evaluación ambiental Estratégica de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, emitido en fecha 25/09/2015, en el procedimiento de Evaluación Ambiental y Estratégica del Plan Especial Zona Sur del Puerto de València, se establece que el ámbito no afecta a la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre.

**CONDICIONES DE GESTIÓN**

Figura del planeamiento:	Plan Especial	Gestión: Convenio
--------------------------	---------------	-------------------

**Tramitación:**

El Presente Plan Especial afecta a suelo integrado en la zona de servicio del dominio público portuario, por lo que la tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 56.2 de la Ley 2/2011, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM) dentro del capítulo “Consideración urbanística de los puertos”.

El plan afecta a determinaciones de carácter estructural, por lo que la aprobación definitiva del Plan corresponderá a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la LOTUP. Conforme a los artículos 50 y 51 de la LOTUP, el procedimiento queda sujeto a evaluación ambiental y territorial simplificada, y se ha concluido con el informe ambiental y territorial estratégico, el Plan se elaborará siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo III del Título III de la LOTUP.

**Recursos Hídricos:**

Previo a la aprobación del Plan se deberá justificar el incremento en la demanda de recursos hídricos y acreditar la disponibilidad, para ello se deberá realizar estudio de demandas de recursos hídricos y acreditar la disponibilidad sobre dichos recursos y obtener informe de la administración competente en la materia.

**Servidumbres aeronáuticas:**

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por el Real Decreto 297/2013, se solicita a la Generalitat Valenciana la remisión a la Dirección General de Aviación Civil la documentación completa del Plan Especial, previamente a la aprobación inicial o tramite equivalente, al objeto de elaborar el informe preceptivo y vinculante:

*“Las Administraciones u organismos competentes para la tramitación territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial o tramite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquiera otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, al objeto de que remita informe con carácter preceptivo y vinculante en relación al ejercicio de las competencias exclusivas del Estado, en particular sobre la calificación de la zona de servicio aeroportuaria como sistema general y el tipo de afectación y los usos que se pretenden asignar a los espacios afectados por servidumbres aeronáuticas o acústicas”.*

**Patrimonio Cultural:**

Se debe aportar a la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte la documentación requerida por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, firmado por los redactores. Los documentos que sean copia del planeamiento urbanístico municipal (catálogo) que se presenten deberán estar diligenciados por el Ayuntamiento haciendo constar que son copia fehaciente del original.

El Plan Especial deberá obtener informe previo y vinculante favorable exigido en el artículo 11 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, y para ello se deberán satisfacer previamente, para el ámbito afectado, las exigencias del artículo 47 de dicha ley. Concretamente se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre del Consell, para el citado ámbito.

#### **Afección en materia de costas:**

De acuerdo con los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, y concordantes de su Reglamento, se deberá realizar solicitud de informe previsto a la Dirección General de sostenibilidad de la Costa y el Mar de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente del Ministerio de Agricultura, alimentación y Medio Ambiente.

Conforme al artículo 112 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, corresponde a la Administración del Estado emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante en los siguientes supuestos: Planes y normas de ordenación territorial o urbanística, y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación.

Conforme al artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido de proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que esta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

#### **CONDICIONES DE EJECUCIÓN**

##### **Programación de la ejecución:**

Se estará a lo dispuesto en las "Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este", aprobadas en fecha 23 de febrero de 2017 y en el "Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València", aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de València, en fecha 23 de febrero de 2018, o en sus modificaciones.

##### **Plan de etapas:**

Las determinaciones relativas a la organización de la gestión del plan, y, en concreto, a la programación y plazos de ejecución, quedarán supeditadas al contenido del Convenio entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València, o las modificaciones que de este pudiesen derivar.

### 3.11. SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESPECTO A LA SECUENCIA LÓGICA DEL DESARROLLO DEL PLAN

El “Convenio de Cesión gratuita de determinados bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València” fue aprobado por el consejo de Administración de la APV, y por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, respectivamente, en sesiones de 24 y 26 de abril de 2013, siendo suscrito por las partes en esta última fecha.

El documento denominado “Bases para un acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este” fruto del acuerdo alcanzado en el seno del Comité Asesor del Puerto de València el día 7 de febrero de 2017, fue aprobado por el Consejo de Administración de la APV en sesión celebrada el 17 de febrero de 2017, y por el Pleno del Ayuntamiento de València en sesión ordinaria celebrada el día 23 de ese mismo mes y año.

Además, el punto segundo de este último acuerdo plenario ordenó a la Dirección General de Ordenación Urbanística de Ayuntamiento de València la elaboración del correspondiente proyecto de acuerdo específico, con la naturaleza de convenio de colaboración interadministrativo, así como la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para su tramitación, aprobación por el órgano competente y firma, siempre de conformidad con la legislación aplicable y tomando en consideración la Bases contenidas en el documento aprobado.

El plan especial cuyo ámbito se sitúa en el Dominio Público Portuario estatal se desarrolla conforme al “Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València”, aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria en fecha de 23 de febrero de 2018, pendiente de firma por las partes en el momento de redacción de este documento, cuyo objeto es regular los compromisos de las Administraciones Públicas intervinientes tendentes a la materialización del interés compartido por las mismas en la formulación y ejecución de un Plan Especial para la ordenación urbanística del área este del Barrio de Nazaret, en el ámbito del área sur de la zona de Servicio del Puerto de València, franja de terrenos que la vigente DEUP califica como “zona de uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad”; y el desarrollo de actuaciones adicionales que se ejecutarán parcialmente en espacios portuarios contiguos con a los anteriores a los que la DEUP asigna un uso complementario.

En el citado Convenio, en el que se incluyen las obligaciones que asume la APV, así como las que asume el Ayuntamiento de València, se detalla parte de la programación de ejecución del plan.

### 3.12. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN

El presente plan especial propone, a modo indicativo, una ordenación de los viales de acceso al sector. Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta adecuación de las secciones viales perimetrales que comparte la ordenación con el borde urbano de Nazaret.

#### 4. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### 4.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El presente Plan tiene por objeto trasladar los acuerdos entre el Ayuntamiento de València y la APV en relación con la delimitación detallada de las áreas de ordenación establecidas por el Acuerdo Específico y que se recogen en la Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector, definir pormenorizadamente la ordenación de los ámbitos objeto de urbanización del presente plan y establecer las condiciones de usos así como las condiciones de parcela y edificación de las zonas de ordenación que se delimitan.

###### a) Área 1, *Parque de la Desembocadura del Turia:*

Configurado aguas abajo del Puente de Astilleros, que incluye el nuevo parque de la ordenación estructural y el viejo cauce del Turia, hoy encauzado, con una extensión total de 86.296'08 m<sup>2</sup>s.

El diseño que para esta dotación se proponga en posterioridad por el Ayuntamiento y de acuerdo con las condiciones de uso y condiciones de ordenación que las normas urbanísticas determinen para este ámbito, incorporará la exigencia de prolongar la calle del Sech, con un ancho mínimo de 10 metros, urbanizado como recorrido peatonal interno del parque con un trazado paralelo a la delimitación definida entre las áreas 1 y 3 propuestas. La voluntad de esta determinación responde a la voluntad del Ayuntamiento de València de recuperar las trazas del antiguo camino del Sech que conectaba Nazaret con su puerto.

###### b) Área 2, *de Uso Terciario:*

Situada aproximadamente en el emplazamiento de las antiguas instalaciones de ARLESA (después MOYRESA, y en su última etapa también conocidas como BUNGE) que se destina a uso terciario, y en su caso, también dotacional, con una extensión de 18.454'04 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 25.000m<sup>2</sup>t. El conjunto del área terciaria y dotacional múltiple se integra en la trama urbana de Nazaret y recae en el Parque de la Desembocadura del Jardín del Turia, suponiendo un importante factor dinamizador social y económica del barrio.

La ordenación parte del espacio libre definido por el planeamiento vigente y fruto del convenio de 1986, que lo incorpora y ordena con el fin de dar continuidad a la calle de Santa Pola y permitir que el nuevo Parque de desembocadura del Jardín del Turia alcance el frente oriental del barrio de Nazaret.

En relación con la edificación, se propone un volumen edificable capaz de alojar los 25.000m<sup>2</sup>t previsto en el Convenio, con la ordenación parcelaria y volumétrica siguiente:

Se trata de 4 bloques de 2,3 y 5 alturas respectivamente, agrupados en de dos en dos en forma de L siguiendo las trazas de la trama urbana y permitiendo la continuidad de las visuales y la integración del barrio existente con el parque. La volumetría y disposición de las edificaciones ha sido cuidadosamente estudiada y modificada teniendo en cuenta las peticiones expuestas en la fase de información pública donde han intervenido tanto las administraciones públicas competentes como las asociaciones de vecinos de la zona, y los objetivos marcados por la firma del Convenio. La ordenación pretende su total integración en el entorno a la vez que aporta un valor añadido a la zona con la regeneración urbanística de la zona y la implantación de nuevos usos compatibles.

En esta área se ha delimitado un área de protección de unos ficus existentes que no puede ser modificada ni sobre ni bajo rasante, así como un área de implantación de un eucalipto existente casi monumental que no puede disponer de ningún volumen en superficie.

Con el fin de garantizar la accesibilidad a las nuevas edificaciones y la dotación de aparcamiento de uso tanto público como privado se permite la creación de viarios integrados en la urbanización, condiciones según las presentes NNUU.

### **c) Área 3, Dotacional Deportiva:**

Área dotacional deportiva y de espacio libre de una extensión de 98.940'17 m<sup>2</sup>s. Este equipamiento deportivo, o el conjunto de todos aquellos que pudiera albergar, ocupa parcialmente la zona verde existente al sur (Parque de Nazaret Sur), y representa la recuperación del emplazamiento de una dotación deportiva, una frontera verde entre la actividad portuaria y el Barrio de Nazaret, y también un centro dinamizador de usos y actividades vinculadas al ocio y al deporte, con gran potencial de repercusión en la regeneración social del barrio y la reactivación económica.

El presente planeamiento ordena esta área, a priori, en dos parcelas urbanísticas diferenciadas con el fin de facilitar su gestión y ejecución posterior, sin perjuicio de su posible subdivisión o parcelación posterior en más subparcelas, conforme a las ordenanzas del presente plan.

Se delimita una primera parcela que ocupa prácticamente la totalidad del ámbito del área, con una superficie de suelo de 94.999'66 m<sup>2</sup>s cuyo destino principal será el de alojar instalaciones de carácter deportivo al aire libre. En ella se prevé la posibilidad de ubicar edificaciones vinculadas al uso principal, así como otras construcciones auxiliares de apoyo. En todos los casos la normativa urbanística del presente plan limitará los parámetros urbanísticos asignados a estas construcciones en edificabilidad máxima, ocupación y altura máxima permitida con el fin de no desvirtuar el carácter de dotación en espacio libre.

En la parcela de uso ZV-DP (p3.1) se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio "Benimar", construido en torno al año 1.950, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València. El equipamiento deportivo previsto que incluya esta área deberá ejecutar las obras de rehabilitación del edificio Benimar.

La segunda parcela DP (p3.2) dispone de una superficie de 3.940m<sup>2</sup>s, y se delimita con el fin de ubicar en ella un equipamiento deportivo cubierto. La inclusión de la construcción de esta dotación resulta de la voluntad expresada por el Ayuntamiento de permitir este tipo de dotación junto al equipamiento deportivo al aire libre de manera que refuerce el uso deportivo de la parcela principal al tiempo que lo complementa.

La ubicación del equipamiento deportivo en este contexto físico, al sur del área, se estima clave en la voluntad regeneradora y renovadora del lugar, muy conveniente urbanística y socialmente, ya que permite incorporar en la posición terminal del ámbito una infraestructura tractora que garantiza la atracción de población y superar el riesgo de marginalidad urbana de esta situación por la falta de falta de interconexión y posición final de los recorridos.

En este caso también la normativa urbanística del presente plan definirá los parámetros urbanísticos que se asignan en relación con la edificabilidad máxima, ocupación de parcela máxima permitida y altura máxima con el fin de acotar el volumen edificable de la dotación.

Tras diversas reuniones con los técnicos municipales y en atención a las alegaciones presentadas respecto a esta área, se ha procedido a introducir ligeras adecuaciones del Plan como son:

- Aclaración de dotaciones de aparcamiento exigibles.
- Apertura excepcional de accesos desde el parque a la parcela p3.1 por condiciones de seguridad y evacuación exigibles a las instalaciones deportivas.
- Habilitación excepcional de acceso rodado a la parcela 3.1 desde la zona verde 3.4. a las zonas de aparcamiento, siempre que quede justificada la imposibilidad de resolver este acceso de otra forma, quede integrado en la urbanización de la zona verde y resulte compatible con el proyecto de los accesos viarios a la instalación.
- Necesidad de elaboración de estudio de movilidad para determinar la afluencia a las parcelas de uso deportivo y los modos de desplazamiento para resolver la dotación de aparcamientos si resultase necesario en función del aforo.

#### **d) Área 4, Equipamiento Marblau:**

De acuerdo con la descripción del ámbito, Equipamiento situado en la calle de Algemés, en funcionamiento en la actualidad, gestionado por el Ayuntamiento de València a través de una concesión de uso para centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta en el antiguo balneario Marblau, incluidas en el ámbito del Real Decreto-Ley 13/2009, de 26 de octubre (Exp. Nº 98-O/2010). La superficie destinada a esta área es de 2.246'00m<sup>2</sup>s.

La ordenación del presente plan incorpora el equipamiento existente en el suelo delimitado según Acuerdo entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València, asignándole los parámetros urbanísticos de parcela y edificación conforme con la construcción actualmente materializada y el régimen de usos de acuerdo con su destino actual según convenio aprobado.

#### **e) Área 5, Parque Sur de Nazaret:**

Área ubicada en el borde meridional del ámbito, resultante de ajustar la superficie del parque existente en la actualidad a la ordenación propuesta y a la ubicación de nuevas piezas urbanas y edificadas como son el ÁREA 3, dotacional deportiva al aire libre (ZV-DP) y deportivo cubierto (DP). Su extensión propuesta es de 8.375'86m<sup>2</sup>s.

Se proponen usos diferenciados y destinados al uso público, de acuerdo con las necesidades urbanas de la actuación que se pretende, las condiciones de entorno y el tratamiento de borde urbanístico específico requerido por definir dos de sus lindes mediante un cerramiento mural. Los criterios aplicados para este ámbito buscan superar la percepción de tramo final y cercado del barrio de Nazaret.

La ordenación propone dos zonas verdes independientes y separadas por un vial que desde la calle de Algemés discurre paralelamente al frente exterior meridional del dotacional deportivo cubierto (DP) para dar acceso a una nueva área de estacionamiento.

La zona verde ubicada en el borde septentrional esta área de ordenación, identificada por el plan como parcela m3.4, se define a partir de los criterios siguientes:

- Maximizar el ámbito útil y visual de las zonas verdes existentes y propuestas desde la trama urbana consolidada, que evite la sensación de un estrangulamiento espacial en el tramo final del frente meridional de barrio de Nazaret.

- Anticipar el uso y su percepción del espacio libre como lugar de esparcimiento y de encuentro ciudadano desde el equipamiento Marblau, y de manera previa al final de la calle de Algemesí.
- Dotar de una zona verde de proximidad no cercada al frente urbano de Nazaret, vinculada a las circulaciones pasantes del barrio que permitan disfrutar de una dotación cercana y controlada.
- Disponer de una plaza urbana vinculada al futuro dotacional deportivo (ZV-DP y DP), que sirva de antesala abierta y exterior de la dotación prevista y permita incorporar el espacio libre exterior y abierto a los eventos que se puedan desarrollar en él.

Una segunda zona verde se dispone en esta área de ordenación. Se sitúa en su borde meridional, identificado por el plan como parcela p4.1. Sus lindes los definen al norte, el nuevo viario interno al ámbito que sirve de acceso a la nueva área de estacionamiento y esta misma y el parque existente ubicado al oeste. Esta define a partir de los criterios siguientes:

Además de interponer un espacio libre equipado entre el vallado de la zona aduanera del puerto y la trama urbana que permita una atenuación del posible impacto de la infraestructura portuaria, con el fin de garantizar la accesibilidad adecuada de la población y su uso público intenso, de manera que se elimine el riesgo de su uso marginal y la ocupación de suelo residual se ha considerado en la ordenación propuesta necesarias las siguientes características:

- Da la continuidad entre los espacios libres y dotaciones públicas existentes en el entorno y la conexión con la infraestructura verde de escala municipal.
- La posición permite percibirse desde la ciudad consolidada y tiene una escala suficiente para incorporar usos diferenciados y complejos en el espacio libre.

Por ello se incorpora la dotación como ampliación del parque existente ubicado entre la calle de Carlos Pau Espanyol desde una posición urbana óptima que permite visualmente ubicarla desde el conjunto del frente urbano este de Nazaret.

Entre la zona verde y el vallado de la zona portuaria cerrada, se dispone de un área de estacionamiento que pretende dotar de plazas de aparcamiento públicas a los nuevos usuarios del ámbito.

La ubicación de los nuevos estacionamientos como materialización en el ámbito de sus lindes con la zona de servicio portuario posibilita una relación inmediata entre el frente urbano consolidado, los recorridos peatonales y ciclistas, y los nuevos espacios libres propuestos, minimizando la interferencia de las infraestructuras viarias y evitando la apropiación del espacio público por parte de los vehículos motorizados, a la vez que se garantiza la accesibilidad de los recorridos rodados y se asegura la dotación adecuada para el estacionamiento público.

#### f) Corredor Verde:

De acuerdo con las *“Bases del Acuerdo específico entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria”*, se incluye un corredor verde ciclista y peatonal que enlaza el Parque de Desembocadura con el actual corredor que, discurriendo por la Zona de Actividades logísticas, viene a conectar con las zonas de la Punta y Pinedo, con el objetivo de mejorar la continuidad y las dimensiones del corredor verde que circunda Nazaret por el nordeste, enlazando todos los poblados marítimos desde la Malvarrosa hasta la Punta y Pinedo.

Dicho corredor se ordena en la documentación gráfica incluida por el presente plan con el fin de concebir su diseño y trazado de manera unitaria, si bien tramos de este discurren por terrenos exteriores al ámbito del plan (el cual propone, a modo indicativo, una ordenación de las secciones viarias) que se circunscribe a la delimitación definida por la DEUP

del Puerto de València para la zona calificada como uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad y su linde con el borde urbano consolidado coincidente con el deslinde del Dominio Público Portuario y el Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se propone un carril bici de ancho mínimo de 2,50 metros segregado de la calzada y del ámbito peatonal, cuyo trazado discurre por las siguientes calles:

En el cruce de la calle Mayor de Nazaret con la calle del Puente de Astilleros se conecta con el carril bici existente la nueva dotación viaria propuesta. Discurre por el tramo meridional de dicha calle (externa al puente) hasta alcanzar el paseo paralelo al antiguo cauce del Turia. Ya integrado en la red viaria urbana compartida con el borde de la ciudad consolidada, entre la dotación de aparcamiento público y la acera del vial su desarrollo es paralelo a la calzada de la calle Jesús de Nazaret y Castell del Pop, bordeando el ÁREA 2 de uso Terciario hasta alcanzar la calle del Sech.

En este vial hasta el camino de la Punta, el trazado se propone en el lado de la actuación del ÁREA 3, planteado también paralelo a la calzada entre esta y la acera.

Desde este punto el carril bici discurre exterior al ámbito, por este último vial y la calle de Algemés, hasta enlazar los viales internos de la ordenación denominados calle E, y la calle F que los borde por la alineación interior de la zona verde, hasta enlazar con el parque preexistente de la Punta. Desde allí discurre hasta conectar con la dotación ejecutada.

#### 4.2. RÉGIMEN DE USOS PORMENORIZADO

El Sector se desarrolla en zona de dominio público portuario del Puerto de València, en el ámbito de “Uso Mixto Complementario Comercial/interacción puerto-ciudad” conforme la DEUP del Puerto de València.

De acuerdo con el apartado “1.4. Dominio Público portuario Estatal” de la “Introducción” de la DEUP del Puerto de València, se describe que:

*“El TRLPEMM añade que, en aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causas de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desusos o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico”*

(...)

*“Están prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación, al tendido aéreo de líneas de alta tensión y a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior de las edificaciones. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos o rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la Autoridad Portuaria.”*

(...)

*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 acomodarse al plan especial de ordenación de la Zona de Servicio del puerto o instrumento equivalente. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.

El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión podrá ser autorizado por el Ministro de Fomento cuando se aprecien circunstancias excepcionales y de utilidad pública.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar la publicidad para actividades deportivas, sociales y culturales que ocasionalmente se desarrollen en el dominio público portuario.”

De acuerdo con apartado “8. Zonificación de usos” de la DEUP del Puerto de València, se describe que:

“(…) El área colindante al barrio de Nazaret: donde aprovechando la modificación del trazado viario y ferroviario, se va a crear una zona que pueda tener tanto uso de interacción puerto-ciudad como complementario comercial.

(…) También se destina a este uso la zona colindante al barrio de Nazaret donde se pretende promover una ordenación de los espacios portuarios. Esta propuesta se enmarca dentro de la política de Responsabilidad Social Corporativa impulsada por la APV y consiste en generar y mantener una zona de transición o protección entre el núcleo urbano de Nazaret y la actividad portuaria, revitalizando la zona de contacto con este barrio y creando una fachada de usos amables.

El Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria se han comprometido a través del “Convenio de cesión gratuita de determinados bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València de 2013”, a ordenar el área sur de la Zona de Servicio del puerto en contacto con el núcleo urbano de Nazaret. El área grafiada en esta zona se basa en el límite del trazado viario y ferroviario previsto actualmente, pero podría sufrir ligeras variaciones en caso de que se produjeran ajustes en dicho trazado.”

El artículo 72 del TRLPEMM “Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario” recoge:

“(…) Tienen la consideración de usos portuarios los siguientes:

- a) Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios y otras actividades portuarias comerciales.  
(…)
- d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores (...).”

El uso global es el que corresponde a la zona de calificación urbanística PQI-3 (GTR-3) Red Primaria de suelo Dotacional Portuario (Sistema General de Transportes-Área Portuaria).

#### 4.2.1. USO ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE

El PE reserva en su ámbito un total de suelo destinado a zonas verdes de 172.240’33 m<sup>2</sup>, que se ordenan de la siguiente manera:

##### a) Parque de Desembocadura del Río Turia

El presente plan respecto este espacio libre de escala municipal, tiene como objetivo principal delimitar, y definir los usos de este nuevo espacio libre, que constituye el tramo final del Jardín del Turia de la ciudad de València, infraestructura verde urbana de primera magnitud.

Su diseño y ordenación no es objeto del presente plan, y su definición será objeto de iniciativas municipales independientes y diferenciadas del presente plan especial. En el presente instrumento de desarrollo se fijan las condiciones básicas urbanísticas, condiciones de usos, parcela y urbanización principales.

La ordenación del plan delimita la parcela p1.2 para este uso, y cuenta con una superficie de 63.308,95m<sup>2</sup>s.

Asimismo, al margen de las cuestiones sobre la capacidad de desagüe del tramo final soterrado del antiguo cauce del Turia (actualmente colector de aguas pluviales), se requiere que la ordenación de esta nueva dotación verde eleve la topografía de la parte del ámbito de planeamiento situado en la margen derecha del actual trazado, para redireccionar las aguas por hipotéticos fallos no previstos en los estudios hidráulicos de esta infraestructura. De esta manera se garantiza que el flujo desbordado irá las instalaciones portuarias.

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.

Los lindes de la parcela serán:

- Linde compartido con la parcela p3.1 Zona Verde-Deportivo (ZV-DP), donde se admite vallado separador entre parcelas coincidente con los lindes parcelarios, habiéndose de ser este concebido como cerramiento vegetal desde la parcela del nuevo parque, o desde ambas parcelas. Su altura máxima podrá alcanzar los 2,50 metros, no pudiendo sobrepasar el basamento del cerramiento de 50 cm de altura desde la cota de rasante.
- Linde con zona aduanera del Puerto, deberá concebirse como cerramiento vegetal desde los terrenos incluidos en el plan, aunque las determinaciones de vallado con todo linde a la zona aduanera del puerto quedarán determinadas por los requerimientos de la APV.

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

## **b) Jardines de proximidad**

El presente plan delimita las siguientes parcelas para uso de espacio libre de proximidad:

- Parcela p2.1: zona verde incluida en el planeamiento vigente previo al presente plan que incorpora a la ordenación propuesta con el fin de extender el ámbito del nuevo parque de desembocadura hasta la trama urbana consolidada central de Nazaret. Tiene una superficie de 11.646,84 m<sup>2</sup>s.
- Parcela p3.4.: zona verde definida con los criterios detallados en apartado anterior, con una superficie de 3.530,43m<sup>2</sup>s, ubicada entre la calle del Sech y el equipamiento Marblau, la zona verde-deportivo y el equipamiento deportivo.
- Parcela p4.1.: zona verde definida con los criterios detallados en apartado anterior, con una superficie de 4.845,43m<sup>2</sup>s ubicado en el extremo meridional del ámbito.

La superficie total de los espacios libres identificados como “de proximidad” es de 20.022,70 m<sup>2</sup>s.

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

### c) Uso Zona Verde-Deportivo

Conforme con las determinaciones detalladas en apartado anterior, se definen a continuación los parámetros urbanísticos del ámbito destinado al uso de Zona Verde-Deportivo, identificado como parcela p3.1 con una superficie de 94.999,66m<sup>2</sup>s.

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con los usos permitidos por la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Zona Verde-Deportivo (ZV-DP).
- Usos prohibidos: Residencial (Res) e Industrial (Ind)
- Usos compatibles: Hospedaje y hotelero (condicionado al levantamiento de la prohibición del uso hotelero en espacios del dominio público portuario según el artículo 72.4 del TRLPEMM), como uso vinculado al principal, y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal.

En relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- Índice de edificabilidad neta (IEN): 0,193 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.  
Las plantas diáfanas cubiertas, pero no cerradas, como cubiertas de gradas o similares, no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad, debido a la peculiar configuración de las edificaciones deportivas.  
En esta parcela, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.
- Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: 15%.
- Ocupación máxima adicional de las construcciones auxiliares (graderíos, marquesinas, pérgolas): 5%
- Superficie destinada a instalaciones deportivas al aire libre será de un mínimo del 60%, no ocupando más del 80% de la superficie total. Los espacios auxiliares, zonas de paso y protección se entenderán comprendidas dentro de la superficie de las instalaciones deportivas. La superficie no ocupada por instalaciones deportivas o construcciones se destinará a espacios de circulación interior, zonas ajardinadas o construcciones auxiliares.
- Distancia mínima a lindes de la edificación sobre rasante: 3 m.  
(La distancia mínima de retiro a lindes no será de aplicación a las construcciones auxiliares).
- Número máximo de plantas sobre rasante: 3.
- Altura de cornisa máxima:  $H_c = 6,50 + 5 \times (N_p - 1)$ , se tomará como recomendación lo dispuesto en el artículo 6.47.5 de las NNUU del PGOU de València.
- Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótanos, tanto bajo las edificaciones y construcciones auxiliares como bajo las instalaciones descubiertas de uso deportivo, permitiéndose ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.

En lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento, será de aplicación lo mencionado en el Artículo 3.2. de las presentes NNUU.

En relación con la reserva de aparcamiento exigible para la implantación del uso previsto, y sus compatibles, se distingue entre la dotación de plazas públicas para la implantación del uso y las plazas de uso privado requeridas para el funcionamiento de la actividad.

Se entiende que los usos complementarios a la actividad principal, pero necesarios para el desarrollo de esta, se entenderán comprendidos dentro del uso principal a efectos del cálculo de la reserva de aparcamientos.

Dada la naturaleza y ubicación de la actuación prevista por el presente plan, las plazas de aparcamiento públicas, correspondientes a la edificabilidad terciaria de las parcelas p3.1 ZV-DP y p3.2 DP, se situarán en parcela privada, siendo su uso público como establece la LOTUP, pudiendo situar total o parcialmente las plazas en una única parcela. El exceso de plazas situadas en vía pública, respecto del mínimo exigible, si existiese, computará a efectos de la dotación de plazas exigidas correspondientes a la citada edificabilidad terciaria.

Para el dimensionamiento de las plazas de aparcamiento será de aplicación lo establecido en el Anexo IV de la LOTUP y en la Ordenanza Municipal de Aparcamientos.

De acuerdo con artículo 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, se ha tramitado con el presente PEs el correspondiente Plan de movilidad para todo el ámbito.

En el Plan de Movilidad se han tenido en cuenta las posibles actividades de la parcela destinada a uso de Zona Verde-Deportivo (p3.1), por ser susceptible de ser actuación singular capaz individualmente de atraer a una gran afluencia de público, y con el fin de evitar un impacto negativo en la movilidad en el entorno y garantizar que dicha actuación cuente con los accesos y dotaciones viarias de conexión necesarias para su buen funcionamiento, sin hipotecar la ordenación general del ámbito. No será necesaria la aprobación de un plan individualizado de movilidad siempre que el uso efectivo a implantar sea el previsto en este PEs.

En relación con el vallado de la parcela, se permite vallado coincidente con la delimitación de la parcela, con las siguientes características:

- Linde compartido con el espacio libre de parcela p1.2, desde el frente de parcela recayente al antiguo edificio "Benimar" hasta el límite de la valla portuaria: se admite vallado separador entre parcelas coincidente con los lindes parcelarios, debiendo ser configurado como cerramiento de reja o malla metálica sobre basamento, con tratamiento vegetal desde el interior de la parcela de uso deportivo. Su altura máxima podrá alcanzar los 2,50 metros, no pudiendo sobrepasar el basamento del cerramiento de 50 cm de altura desde la cota de rasante.
- Linde con Zona Aduanera del Puerto, este también deberá concebirse como cerramiento vegetal desde los terrenos incluidos en el plan, aunque las determinaciones de vallado con todo linde a la zona aduanera del puerto quedarán determinadas por los requerimientos de la APV.
- Resto de linde de parcela: tendrá una concepción de cerramiento transparente permitiendo el paso del aire y vistas en un 50% de su longitud lineal total, admitiéndose un máximo de longitud lineal opaca continua de 10cm. Su altura total máxima será de 2,50 m, no pudiendo sobrepasar el basamento continuo del cerramiento 50 cm de altura desde la cota de rasante.

En la parcela de uso ZV-DP (p3.1) se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio "Benimar", construido en torno al año 1.950, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València. El equipamiento deportivo previsto que incluya esta área deberá ejecutar las obras de rehabilitación del edificio Benimar.

La urbanización en torno al edificio de Benimar no obstaculizará las vistas a este desde el espacio público y la materialización de la misma tendrá en cuenta elementos de integración con el entorno y con la infraestructura verde.

Será requisito indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística, la licencia ambiental y la de funcionamiento, o trámite equivalente de habilitación del nuevo complejo deportivo en espacio libre, la justificación del cumplimiento de las determinaciones de las fichas del Catálogo relativas al bien protegido.

En relación con dicho inmueble, Edificio Benimar y su entorno protegido de acuerdo con el PGOU de València, y conforme con Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector:

- Se advierte que en el ámbito se encuentra un bien con valores patrimoniales reconocidos (inmuebles catalogados). Dicho aspecto queda reflejado en los planos del documento de planeamiento.
- El Inmueble protegido por el planeamiento general, edificio Benimar, cuenta según el PGOU de València con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València, construido en torno al año 1.950.
- De acuerdo con Informe emitido por la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte en fecha 24 de agosto de 2015, en el procedimiento de Evaluación Ambiental y Estratégica del Plan Especial Zona Sur del Puerto de València, se incluye apartado justificativo del cumplimiento de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), en el cual se expresa el tratamiento que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos realiza respecto al ámbito afectado por el Plan Especial. Para ello, se realiza la pertinente Ficha del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Como documentación adjunta al presente plan se elabora Memoria de Impacto Patrimonial de dicho inmueble catalogado en la que se realiza el estudio y evaluación de todos los campos de interés patrimonial de naturaleza inmueble ubicados en una distancia de 200 metros entorno al área afectada. Tras el estudio y evaluación del patrimonio cultural Valenciano existente en el ámbito afectado, **se justifica que el proyecto no afecta negativamente al mismo en apartado específico.**

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

#### 4.2.2. USO EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

##### a) Equipamiento Deportivo

Conforme con las determinaciones detalladas en apartado anterior, se definen a continuación los parámetros urbanísticos del ámbito destinado a Uso Deportivo, identificado como parcela p3.2 con una superficie de 3.940,51 m<sup>2</sup>s.

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Deportivo (DP).
- Usos prohibidos: Residencial (Res) e Industrial (Ind).
- Usos compatibles: la totalidad de los permitidos según la DEUP del Puerto de València siempre que sean usos vinculados al principal y no estén incluidos como uso prohibidos salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante dotacional asignado, además de todos aquellos usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal.

En relación con las determinaciones no reguladas en las presentes NNUU se tomará como recomendación lo especificado en las NNUU del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

En relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- La parcela está limitada por viales y espacios libres de uso público y por la parcela p3.1 de uso ZV-DP.
- La parcela es única y se entiende su ámbito como parcela mínima, no pudiendo ser objeto de segregación ni división.
- Los planos de fachada de la edificación coincidirán, en la parte recayente a viales públicos, con la totalidad de las alineaciones de parcela definidas con el presente plan, no siendo por tanto necesario vallado de parcela.
- Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: 100%
- Índice de Edificabilidad neta (IEN): 1,5 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s
- Altura total máxima reguladora: 20 m
- Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótanos, con posibilidad de ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.

En lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento, será de aplicación lo mencionado en su articulado correspondiente. Para el resto de las determinaciones de carácter general o particular, se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

De acuerdo con artículo 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, se ha tramitado con el presente PE el correspondiente Plan de movilidad para todo el ámbito.

En el Plan de Movilidad se han tenido en cuenta las posibles actividades de la parcela destinada a uso Deportivo (p3.2), por ser susceptible de ser actuación singular capaz individualmente de atraer a una gran afluencia de público, y con el fin de evitar un impacto negativo en la movilidad en el entorno y garantizar que dicha actuación cuente con los accesos y dotaciones viarias de conexión necesarias para su buen funcionamiento sin hipotecar la ordenación general del ámbito.

No obstante, dada la naturaleza y ubicación de la actuación prevista por el presente plan, el futuro aforo determinará si la dotación es suficiente o debe actualizarse la exigencia. Para ello, previa obtención de la licencia de edificación de la parcela será necesaria la elaboración de un nuevo estudio de movilidad que determine la afluencia a las dos parcelas de uso deportivo que se prevén en el Plan y los modos de desplazamiento. En caso de que del Estudio de Movilidad se derive la necesidad de aumentar la oferta de aparcamientos, la utilización de esta parcela deberá resolver la satisfacción de estas necesidades. Es posible disponer las plazas de aparcamiento en una única parcela, pudiendo unirse en la parcela ZV-DP todas las exigibles.

Los planos de fachada de la edificación coincidirán con la totalidad de las alineaciones de parcela definidas con el presente plan recayentes a espacio público, no siendo por tanto necesario vallado de parcela.

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

## b) Equipamiento Multifuncional *Marblau*



El presente plan delimita la parcela p3.3 para uso Equipamiento Multifuncional, con una superficie de 2.246,00 m<sup>2</sup>s.

La ordenación del presente plan incorpora el equipamiento existente en el suelo delimitado según “Acuerdo entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València”, asignándole los parámetros urbanísticos de parcela y edificación conforme con la construcción, parcela y vallado actualmente materializado y el régimen de usos de acuerdo con su destino actual según convenio en vigor entre el Ayuntamiento y la Autoridad del Puerto de València.

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Equipamiento multifuncional (QM).
- Usos prohibidos: Residencial (Res) e Industrial (Ind).
- Usos compatibles: la totalidad de los permitidos según la DEUP del Puerto de València siempre que no estén incluidos como uso prohibidos salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante dotacional asignado y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal.

En relación con las determinaciones no reguladas en las presentes NNUU se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

De acuerdo con información catastral actualizada, en relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- La parcela es única y se entiende su ámbito como parcela mínima, no pudiendo ser objeto de segregación ni división.
- Edificabilidad máxima permitida: 1.345m<sup>2</sup>t.
- Ocupación máxima permitida: 35%.
- Índice de Edificabilidad neta (IEN): 0,6 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.
- Alturas máximas permitidas: Planta baja y dos alturas piso (3 plantas).
- Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótanos, pudiéndose ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.

En relación con el vallado de la parcela, se permite vallado coincidente con la delimitación de la parcela, con las siguientes características:

- Linde coincidente con la alineación exterior recayente a uso viario o espacio libres de proximidad (p3.4) y el uso de Zona Verde-Deportivo, tendrá una concepción de cerramiento transparente permitiendo el paso del aire y vistas en un 50% de su longitud lineal total, admitiéndose un máximo de longitud lineal opaca continua de 10cm. Su altura total máxima será de 2 metros, no pudiendo sobrepasar el basamento continuo del cerramiento de 50 cm de altura desde la cota de rasante.

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

#### 4.2.3. USO TERCIARIO / DOTACIONAL MÚLTIPLE

Conforme con las determinaciones detalladas en apartado anterior, se definen a continuación los parámetros urbanísticos de las parcelas delimitadas destinadas al uso Terciario/Dotacional Múltiple, identificados y delimitados en las parcelas siguientes:

- p2.2 con una superficie de 1.722,50 m<sup>2</sup>s.
- p2.3 con una superficie de 1.318,23 m<sup>2</sup>s.
- p2.4 con una superficie de 1.722,50 m<sup>2</sup>s.
- p2.5 con una superficie de 2.043,93 m<sup>2</sup>s.

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Terciario (Ter) y Dotacional Múltiple (QM).
- Usos prohibidos: Residencial (Res).
- Usos compatibles: la totalidad de los permitidos según la DEUP del Puerto de València siempre que sean usos vinculados al principal y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal. Oficinas y Almacén.

Para el resto de las determinaciones de carácter general o particular, se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

En relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>s
- Los planos de fachada en planta baja deberán ser coincidentes con la alineación exterior de parcela recayentes a zonas verdes y/o viario.
- Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: 100%
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcelas p2.2: 5m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcela p2.3: 3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcelas p2.4: 4,84m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcela p2.5: 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Altura total máxima en parcelas p2.2, p2.4: 5 alturas.
- Altura total máxima en parcela p2.3: 3 alturas
- Altura total máxima en parcela p2.5: 2 alturas
- Altura máxima de cornisa:  $H_c = 6,50 + 5 \times (N_p - 1)$ , se tomará como recomendación lo dispuesto en el artículo 6.47.5 de las NNUU del PGOU de València.
- No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, tomando como recomendación las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales de las normas urbanísticas del PGOU de València.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos en subsuelo de los viarios internos de nueva creación por el presente plan denominados calle B, calle C y calle D, siempre que estos estén vinculados a las edificaciones previstas por la Ordenación.
- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, tomando como recomendación lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas urbanísticas del PGOU de València.
- Se permite la construcción de entreplantas, tomando como recomendación las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de las Normas urbanísticas del PGOU de València.
- Se permiten los vuelos en todos los frentes y a lo largo de la totalidad de la longitud de cada una de las alineaciones de fachada, plantas salvo la planta baja, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de bomberos en caso de incendios conforme a normativa aplicable.
- Se permite longitudes de vuelo máximo de 2 metros medidos de manera ortogonal a la alineación de parcela.

- Los vuelos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad máxima permitida, cuando tengan dos o más frentes cerrados, en el resto de los casos no computarán a tales efectos. No computarán en ningún caso en el cálculo de la ocupación máxima.

En lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento, será de aplicación lo mencionado en su articulado correspondiente. Para el resto de las determinaciones de carácter general o particular, se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

Se permite la realización de estudios de detalle para redefinir la volumetría de la zona terciaria tanto sobre como bajo

rasante siempre en los términos que rigen las NNUU del PGOU de València.

En caso de modificación sustancial de la ordenación será necesario que el documento se acompañe de un estudio de integración urbana que evalúe sus efectos en el paisaje.

#### 4.2.4. USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Se definen a continuación los parámetros urbanísticos del ámbito destinado a uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos como colector a cielo abierto que recoge y depura las aguas pluviales de la cuenca vinculada.

En el presente plan se identifica y delimitan en parcela p1.1 con una superficie de 22.987,13 m2s.

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras y Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno, procurando su integración con el parque previsto en parcela p1.2, de manera que se posibilite el uso recreativo y de esparcimiento.

Igualmente, el Proyecto de urbanización preverá las actuaciones necesarias para el tratamiento del agua superficial del canal, de manera análoga a las realizadas y previstas "río" arriba, tanto en el Sector del Grao como en el de Moreras, con el fin de asegurar el aporte de agua necesaria para alcanzar la calidad requerida para su integración en el tramo final del Jardín del Turia.

Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el "Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuario de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)", aprobado en febrero de 2018.

#### 4.2.5. USO VIARIO

Se detallan en el presente apartado los parámetros urbanísticos incluidos en la ordenación con relación al uso viario previsto. El presente plan reserva y ordena un total de 23.651,63 m2s de suelo para uso viario. El PE ha optado por proponer a modo indicativo una ordenación viaria. En los Planos O.06 y O.07 se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se distingue entre los ámbitos viarios internos de nueva creación y aquellos de borde y existentes en la actualidad, en los que se materializan los lindes de la actuación.

En el suelo destinado a uso viario, se aplican criterios establecidos en el Anexo IV de la LOTUP para la red viaria urbana para su diseño en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano. La ordenación justifica y garantiza su cumplimiento:

- Equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico. En ningún caso se superan pendientes del 12% para viales de tráfico, 5% en los recorridos peatonales, 10% para carriles bici.
- Todos los viales permiten el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual disponen de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.
- Se implanta un recorrido de carril-bici que discurre, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecta con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas.
- En Proyecto de urbanización, las calles peatonales con acceso restringido para vehículos diferenciarán en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.
- Las áreas peatonales se separan del tránsito rodado y reúnen las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. En Proyecto de urbanización, se podrá a través de ellas dar acceso a aparcamientos de uso privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

La ordenación de los suelos incluidos en el ámbito destinados al uso pormenorizado de viario se ajusta a las siguientes condiciones dimensionales establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, además de las que resultan exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

- Las aceras tienen una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura incorporan arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no es inferior a 2 metros, siendo este compatible con la red de servicios. Las de más de 4 metros de anchura disponen siempre de arbolado de alineación.
- Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tienen una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.
- Las bandas específicas de carril-bici tienen una anchura superior en todos los casos a la mínima de 2 metros.
- Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tienen superiores en todos los casos a las unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería cuentan con unas dimensiones en todos los casos superiores a las dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. En los planos se delimitan gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento. En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtiene de la distribución concreta de plazas que se grafían en los planos.
- Se computan como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admiten los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

Las soluciones de accesibilidad y movilidad para el ámbito deberán ser compatibles con la infraestructura verde existente en el exterior del mismo y, en especial con la Huerta de Protección Especial Grado 1 definida por el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València y con la infraestructura verde de la ZAL.

Las soluciones de accesibilidad y movilidad para el ámbito deberán ser compatible con la infraestructura verde existente en el exterior del mismo y, en especial, con la Huerta de Protección Especial Grado 1 definida por el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València y con la infraestructura verde de la ZAL.

### a) Viarios internos de nueva creación

Conforme al Anexo IV de la LOTUP, la anchura mínima de los viales se define en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía. Para el uso Terciario, al que se asimila el uso dominante del sector para la aplicación del apartado específico del Anexo IV de la LOTUP, la anchura mínima de viales de sentido único es de 16 metros, y de 20 metros para viales de doble sentido.

Los viarios internos de nueva creación se identifican en el presente plan con la siguiente denominación:

#### - Calle E

- Viario de 20m de ancho que enlaza con la calle de Algemés en su encuentro con la calle de Carlos Pau Español.
- Tiene la función de dar acceso a la zona de estacionamiento formada por los viales calle F y calle G.
- La circulación prevista es de doble sentido y se resuelve mediante un carril independiente para cada uno de ellos.
- Cuenta con una sección funcional única formada por el siguiente programa: acera de 6,50m de ancho, carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, calzada de dos carriles con un ancho total de 6,00m, acera de 4,00m de ancho. Ambas aceras cuentan con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.

#### - Calle F

- Área de estacionamiento de 25,10m de ancho que enlaza con la calle E y la calle G
- Tiene la función de estacionamiento exterior abierto, con tipología de calle en cul-de-sac con glorieta de 16m de diámetro para permitir el giro en su tramo final.
- La circulación prevista es de doble sentido y se resuelve mediante un carril independiente para cada uno de ellos.
- Cuenta con una sección funcional única formada por el siguiente programa: carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, acera de 2,00m de ancho, calzada de dos carriles con un ancho total de 6,00m, aparcamiento en batería en ambos lados con plazas de 4,5m de largo y 2,5 m de ancho, acera de 2,00m de ancho y espacio libre de ancho mínimo de 2,00 m hasta alcanzar el linde de la actuación con la zona portuaria aduanera.

#### - Calle G

- Área de estacionamiento de 21,85m de ancho que enlaza con la calle E y la calle F.
- Tiene la función de estacionamiento exterior abierto, con tipología de calle en cul-de-sac con glorieta de 16m de diámetro para permitir el giro en su tramo final.
- La circulación prevista es de doble sentido y se resuelve mediante un carril independiente para cada uno de ellos.
- Cuenta con una sección funcional única formada por el siguiente programa: acera de 4,45m de ancho con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales, calzada de dos carriles con un ancho total de 6,00m, aparcamiento en batería en ambos lados con plazas de 4,5m de largo y 2,5 m de ancho, acera de 2,40m de ancho.

## b) Viarios de borde

Los viarios existentes de borde en cuyo ámbito se ubica linde de la actuación con el frente urbano de Nazaret, y que son objeto de reurbanización de sus anchos funcionales y adecuación a las nuevas necesidades de movilidad del Sector, con los objetivos siguientes:

- accesibilidad del ámbito del Plan y de cada una de las dotaciones prevista en él a partir de la naturaleza de estas con la estructura y jerarquía viaria existente y prevista a escala municipal.
- movilidad interna del ámbito de acuerdo una jerarquización viaria clara que permita la ordenación de los tráficos generados y previstos de manera fluida sin generar afectaciones negativas a las tramas colindantes existentes.
- renovación de la urbanización viaria de acuerdo con criterios de pacificación del tráfico rodado y la inclusión de medios de transporte no motorizados
- garantizar una dotación de aparcamiento suficiente de acuerdo con la normativa aplicable.
- accesibilidad del medio urbano de acuerdo la normativa municipal y autonómica aplicable
- tratamiento vegetal integrador y valoración de la vegetación existente que pueda mantenerse

Los viarios afectados por la presente ordenación y cuyos terrenos forman de manera parcial del ámbito del plan son los siguientes:

- Calle de Jesús de Nazaret (Tramo entre calle de Fontilles y calle A)
  - Tramo de vial con ancho variable, con un valor mínimo de 19,55m y uno máximo de 23,75m
  - La circulación prevista es de un único sentido mediante un único carril de 5,00 metros de ancho
  - Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 3,75m de ancho, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, calzada de un único carril de 5,00m de ancho, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, acera de 3,00m de ancho. Ambas aceras cuentan con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 8,40 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle de Jesús de Nazaret (tramo entre calle de Fontilles y calle del Castell de Pop)
  - Tramo de vial con ancho variable, con un valor mínimo de 19,55m y uno máximo de 24,20m
  - La circulación prevista es de un único sentido mediante un único carril de 5,00 metros de ancho
  - Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 6,40m de ancho, aparcamiento en cordón con plazas de 4,5m x 2,3m, calzada de un único carril de 5,00m de ancho, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, acera de 3,00m de ancho. Ambas aceras cuentan con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 8,40 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Castell de Pop (tramo entre calle de Santa Pola y calle del Sech)
  - Tramo de vial con ancho 21,25m.
  - La circulación prevista es de un único sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.

- Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 2,45m, aparcamiento en cordón con plazas de 4,50m x 2,30m, calzada de doble carril de 6,00m, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, carril bici de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 3,00m de ancho. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 6,80 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Sech (tramo entre calle de Sant Francesc de Paula y calle del Castell de Pop)
- Tramo de vial con ancho 19,00m.
  - La circulación prevista es de un único sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 2,20m, aparcamiento en cordón con plazas de 4,50m x 2,30m, calzada de doble carril de 6,00m, carril bici de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 5,00m de ancho. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 12,15 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Sech (tramo entre calle de Sant Francesc de Paula y camino de la Punta a la Mar)
- Tramo de vial con ancho 14,05m hasta bordillo delimitador de jardín central a modo de boulevard.
  - La circulación prevista es de un único sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: calzada de doble carril de 6,00m, carril bici de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 5,05m de ancho. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 14,25 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Sech (tramo 1 entre camino de la Punta a la Mar y Equipamiento Marblau)
- Tramo de vial con ancho 17,85m de reciente urbanización. La ordenación en este tramo de vial no se prevé actuación alguna, si bien incorpora su urbanización a la ordenación del espacio viario con el fin de hacerlo compatible con el plan.
  - La circulación prevista es de doble sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - La sección funcional consiste en: alcorque corrido de 1,80 m con arbolado de alineación y especies arbustivas de poca densidad, aparcamiento en cordón con plazas de 2,30m de ancho y 4,50m de largo, calzada de doble carril de 6,00m, acera de 5,45m. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 11,65 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Sech (tramo 2 entre Equipamiento Marblau y calle de Algemesí)
- Tramo de vial con ancho 12,95m de reciente urbanización. La ordenación en este tramo de vial no se prevé actuación alguna, si bien incorpora su urbanización a la ordenación del espacio viario con el fin de hacerlo compatible con el plan.
  - La circulación prevista es de doble sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.

- La sección funcional consiste en: alcorque corrido de 1,95 m con arbolado de alineación y especies arbustivas de poca densidad, aparcamiento en cordón con plazas de 2,300m de ancho y 4,50m de largo, calzada de doble carril de 6,00m, acera de 2,75m.
- El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 6,75 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
  
- Calle de Algemesí (trama entre camino de la Punta a la Mar y calle de Carlos Pau Espanyol)
  - Tramo de vial con ancho 17,40m
  - La circulación prevista es de doble sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 2,00m, aparcamiento en cordón con plazas de 4,50m x 2,30m, calzada de doble carril de 6,00m, carril bici de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 3,60m. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 3,75 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.

### c) Dotación de aparcamiento en ámbito viario

En relación con la dotación de aparcamiento de uso público en espacio viario incluido en el ámbito del plan, se propone un incremento de 171 plazas nuevas en superficie respecto a las 46 plazas existentes, lo que hacen un total de 217 plazas.

Adicionalmente la parcela TER-QM resolverá en aparcamiento bajo rasante un mínimo de 125 plazas públicas además de 21 plazas públicas que puede repartir en superficie o en el subsuelo; la parcela ZV-DP dispondrá de al menos 78 plazas públicas en parcela privada y la parcela DP dispondrá de al menos 59 plazas públicas en parcela privada\*.

Todas estas plazas públicas suman un total de 500 plazas a disposición del público, independientemente de que su utilización sea gratuita o no.

De acuerdo con las descripciones arriba detalladas, la ordenación propone una reordenación de las secciones funcionales de los viarios de borde, con el fin de adecuar la accesibilidad y su utilización a la nueva realidad de la actuación y del entorno. En consecuencia y en coherencia a lo anterior y la nueva jerarquía viaria planteada, así como condición de conexión, sugiere también la remodelación de ámbitos viarios contiguos y externos al Sector. La reurbanización propuesta permitiría un incremento de 57 plazas adicionales a las 103 existentes, resultando un total de 160 plazas.

Se adjunta cuadro resumen a continuación:

Nombre Carrer	Ámbito PEs				Ámbito PU externo al ámbito del PEs		
	Ancho calle Propuesto	Nº Plazas Existentes	Nº Plazas Propuesta	TOTAL Nº Pl. nuevas	Nº Plazas Existentes	Nº Plazas Propuesta	TOTAL Nº Pl. nuevas
Jesús de Nazaret	variable 19,35m - 26,00m	32	70	38	20	55	35
Castell de Pop	21,25m	0	28	28	24	46	22
Calle del Sech (St Fcsc. Paula - Castell de Pop)	19,00m	0	0	0	17	17	0
Calle del Sech (Camino de la Punta al Mar-St Fcsc. Paula)	14,05m	0	0	0	0	0	0
Calle del Sech (Camino de la Punta al Mar - C. Algemesí)	17,85m	14	14	0	27	27	0
<b>Calle E</b>	<b>20,00m</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>Calle F</b>	<b>25,10m</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>82</b>			
<b>Calle G</b>	variable mín. 21,85m	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>23</b>			
Algemesí	17,00m				15	15	0
<b>Total nº Plazas</b>		<b>46</b>	<b>217</b>	<b>171</b>	<b>103</b>	<b>160</b>	<b>57</b>

### 4.3. ESTÁNDARES DE DOTACIONES Y DE CALIDAD URBANA

La totalidad de los terrenos pertenecen a la zona de servicio terrestre del Puerto de València, están incluidos en el dominio público portuario, y coincide dentro de la línea de deslinde del DPMT.

La titularidad de dichos suelos, de acuerdo con la legislación sectorial, de rango superior a la legislación urbanística autonómica recae de manera exclusiva al Estado, quien tiene competencia exclusiva.

El Plan especial por tanto ordena de manera detallada los usos, de acuerdo con la DEUP del Puerto de València, a través de una ordenación pormenorizada el ámbito que califica de manera global como Red Primaria de Suelo Dotacional de Infraestructuras-Servicio Urbano de la Red Portuaria (PQI-3).

**Conforme al Anexo IV de la LOTUP, la totalidad de los terrenos del ámbito, como Dominio Público que es, debe quedar excluida de la superficie computable del sector. Por tanto, no entran en el cómputo de la Reserva de Suelo Dotacional de la Red Secundaria, ni le es de aplicación, a los suelos dotacionales que resultan de la ordenación, la obligación de cesión libre de cargas a la corporación municipal, ni le es de aplicación el artículo 77.1.a) de la LOTUP en relación con el excedente de aprovechamiento resultante del porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración local y autonómica, libre de cargas de urbanización.**

La superficie del Sector (SS) es de 229.775,96 m<sup>2</sup>s

La superficie computable del sector (SCS) es de 0,00m<sup>2</sup>s, por ser DPMT y DPP

El 10% de SCS es de 0,00 m<sup>2</sup>

No se exige en este caso la reserva de suelo dotacional de la red secundaria de zonas verdes, por ser la totalidad del ámbito PQI-3.

En cualquier caso, se incluye la justificación de estándares de dotaciones y de calidad urbana con el fin de garantizar el cumplimiento de los criterios de calidad urbana de la ordenación resultante, que a nuestro entender debe ser tenida en cuenta independientemente de su titularidad, cómputo y gestión del suelo.

### a) Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

De acuerdo con Anexo IV de la LOTUP, la **ordenación cumple las condiciones funcionales exigidas** para los suelos destinados a Zonas Verdes y Espacios Libres con carácter general, aunque no le es de aplicación por ser Dominio Público, con las características siguientes:

- El Proyecto de Urbanización que se desarrolle para dichos suelos garantizará las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie.
- La posición de las zonas verdes y espacios libres en la ordenación viene determinada por el Acuerdo Específico, si bien su localización concreta prioriza su situación estratégica para alcanzar los objetivos de renovación y regeneración urbana inherentes al plan. Por ello prioriza su posición frente al suelo viario de borde con el fin de dotar a la trama consolidada de dotaciones conectadas y equipadas.
- Se busca en todo momento que esta dotación preste mejor servicio a los residentes y usuarios, evitando en todo caso localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
- Conforme lo expuesto en apartados anteriores, no se destinan a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se consideran como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta.

### b) Tipologías de zonas verdes

Conforme el Anexo IV de la LOTUP, la ordenación del plan prevé las siguientes tipologías de zonas verdes como uso del suelo y en función de sus características dimensionales:

- *Área de juego (VA):*  
La ordenación no contempla esta tipología de espacios libres y zonas verdes.
- *Jardín (VJ):*  
*Espacio con superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.*

Las parcelas que la ordenación destina a espacio libre/zona verde en tipología de jardín son:

- Parcela p2.1 con un área de 11.646,84 m<sup>2</sup>s.
- Parcela m3.4 con un área de 3.530m<sup>2</sup>s.
- Parcela m4.1 con un área de 4.845m<sup>2</sup>s.

La superficie total que la ordenación destina suelo con uso de zonas verdes/espacios libres en tipología Jardín y que en plan identifica como “de proximidad” es de 20.021,84 m<sup>2</sup>s.

- *Parque (VP):*  
*Es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.*

Las parcelas que la ordenación destina a espacio libre/zona verde en tipología de Parque son:

- Parcela p1.2 con un área de 63.308,95 m<sup>2</sup>s, cumpliendo las condiciones dimensionales exigidas de Parque, tanto geométricas como superficiales.
- Parcela p3.1 con un área de 94.999,66m<sup>2</sup>s, cumpliendo las condiciones dimensionales exigidas de Parque, tanto geométricas como superficiales.

La superficie total que la ordenación destina suelo con uso de zonas verdes/espacios libres en tipología de parque es de 158.308,61 m<sup>2</sup>s.

#### 4.4. MODIFICACIONES DE PLANES

##### a) Modificaciones de la ordenación

La LOTUP en su anexo IV, apartado 8, establece las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las siguientes:

*“Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.”*

El ámbito del plan especial de superficie total de 229.775,96m<sup>2</sup>s califica la totalidad del suelo como Suelo Dotacional de la Red Primaria, quedando satisfecha la condición de disponer de estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Del mismo modo que en apartados justificativos anteriores, en aras de garantizar el espíritu de la ley, y justificar que los suelos destinados a usos públicos efectivos ordenados a partir del presente instrumento de planeamiento suponen un incremento del estándar dotacional.

Para ello se adjunta a continuación cuadro comparativo entre el planeamiento vigente y la ordenación propuesta por el plan especial. En él que se constata el incremento respecto el planeamiento vigente de suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, a equipamientos dotacionales y a plazas de aparcamiento de uso público, además del uso viario.

##### En relación con las zonas verdes

El planeamiento vigente preveía un total de 115.084,83 m<sup>2</sup>s de espacio libre, incluida el área deportiva Benimar. El área destinada a uso zona verde-deportivo era de 55.024,70 m<sup>2</sup>s, siendo el área total de 60.060,13 m<sup>2</sup>s en el caso de no tener en consideración este último para este cómputo.

La ordenación propuesta prevé un total de 172.240,33m<sup>2</sup>s de espacio libre, incluida el uso zona verde-deportivo (p3.1), lo que supone un incremento de 57.155,50 m<sup>2</sup>s respecto el planeamiento vigente. El área destinada a uso zona verde-deportivo es de 94.999,66 m<sup>2</sup>s, superior al de planeamiento vigente en 39.974,96 m<sup>2</sup>s. En el caso de no tener en consideración para este cómputo dicha dotación, el área total de espacio libre genérico es de 77.240,67 m<sup>2</sup>s, lo que supone un incremento de 17.180,54 m<sup>2</sup>s respecto el planeamiento vigente.

##### En relación con el uso de equipamientos dotacionales

El planeamiento vigente no preveía equipamientos en su parcelación y como suelo calificado, si bien como uso efectivo sí que se ubica el Equipamiento situado en la calle de Algemés, en funcionamiento en la actualidad, gestionado por el Ayuntamiento de València a través de una concesión de uso para centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta en el antiguo balneario Marblau, incluidas en el ámbito del Real Decreto-Ley 13/2009, de 26 de octubre (Exp. Nº 98-O/2010). La superficie destinada a esta área es de 2.246,00m<sup>2</sup>

La ordenación propuesta prevé un total de 6.186,51 m<sup>2</sup>s de uso equipamiento dotacional, que se distribuyen en la parcela p3.2 destinado a equipamiento deportivo con una superficie de 3.940,51 m<sup>2</sup>s, y en la parcela p3.3 donde se ubica el equipamiento Marblau con la misma superficie de suelo vinculado existente en la actualidad. En consecuencia, respecto el planeamiento vigente se prevé un incremento de 3.940,51 m<sup>2</sup>s del uso de equipamiento dotacional.

#### En relación con el uso viario y la dotación de plazas de aparcamiento de uso público

El planeamiento vigente preveía un total de 4.557,73m<sup>2</sup>s destinada a la red viaria con un total de 46 plazas de aparcamiento de uso público. La ordenación propuesta prevé un total de 15.463,85 m<sup>2</sup>s de suelo destinado a uso viario, con una dotación de 500 plazas de aparcamiento para uso público (tanto en superficie como en subsuelo). Lo que supone un incremento de 10.906,12m<sup>2</sup>s y 454 plazas de aparcamiento.

#### En relación con el uso Infraestructura y servicios urbanos

El planeamiento vigente preveía un total de 19.086,12 m<sup>2</sup>s destinada al canal colector, mientras que, para dicho uso de acuerdo con la DEUP y las obras ejecutadas en años anteriores, la ordenación propuesta reserva un área de 22.987,13m<sup>2</sup>s, suponiendo una vez más un incremento respecto el planeamiento actual.

La única reducción que el presente plan prevé, y que no supone en ningún caso una reducción del *estándar dotacional global*, sino más bien lo contrario en lo que se refiere a los Estándares de Calidad Urbana, es el área destinada al uso industrial vinculado a la actividad portuaria estricta, que el planeamiento vigente establecía en 88.801,28m<sup>2</sup>s y la ordenación propuesta no reserva suelo alguno.

**b) Modificaciones en la zonificación de las zonas verdes**

De acuerdo con el apartado 7 del Artículo 55 de la LOTUP en el que se detalla la Aprobación del plan sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica, la ordenación propuesta por el presente plan supone la modificación de la zonificación del uso urbanístico de zonas verdes respecto el planeamiento vigente, por lo que será necesario dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu, con carácter previo a la aprobación del plan.

DATOS GENERALES DEL SECTOR	PLANEAMIENTO VIGENTE		ACUERDO APV-AYUNTAMIENTO		PLAN ESPECIAL	
SUPERFICIE ÁMBITO (SS)	229.775,96	m2s	222.577,15	m2s	229.775,96	m2s
IEB (SS)	0,00	m2t/m2s	0,11	m2t/m2s	0,11	m2t/m2s
IET (SS)	0,00	m2t/m2s	0,11	m2t/m2s	0,11	m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL	0,00	m2t	25.000,00	m2t	25.000,00	m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00	m2t	25.000,00	m2t	25.000,00	m2t
USOS PORMENORIZADOS	PLANEAMIENTO VIGENTE		ACUERDO APV-AYUNTAMIENTO		PLAN ESPECIAL	
<b>USO ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (ZV)</b>						
<b>USO ESPACIOS LIBRES</b>	<b>115.084,83</b>	<b>50%</b>	<b>171.457,00</b>	<b>77%</b>	<b>178.331,31</b>	<b>78%</b>
Parque de la Desembocadura del Turia	0,00		63.802,00		63.308,95	
Parque Sur de Nazaret	41.047,33		19.657,00		7.941,22	
Jardín del área Terciaria	0,00		0,00		11.646,84	
Zonas Verdes no computables (s/LOTUP)	19.012,79		0,00		434,64	
Deportivo en espacio libre	55.024,70		87.998,00		94.999,66	
<b>TOTAL USO ESPACIO LIBRE</b>	<b>115.084,83</b>		<b>171.457,00</b>		<b>178.331,31</b>	
<b>USO EQUIPAMIENTO (Q)</b>						
<b>EQUIPAMIENTO DOTACIONAL</b>	<b>2.246,00</b>	<b>1%</b>	<b>2.246,00</b>	<b>1%</b>	<b>6.186,51</b>	<b>3%</b>
Deportivo	0,00		0,00		3.940,51	
Múltiple MARBLAU	2.246,00		2.246,00		2.246,00	
<b>TOTAL USO EQUIPAMIENTO</b>	<b>2.246,00</b>	<b>1%</b>	<b>2.246,00</b>	<b>1%</b>	<b>6.186,51</b>	<b>3%</b>
<b>USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b>						
<b>USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</b>	<b>107.887,40</b>	<b>47%</b>	<b>24.213,00</b>	<b>11%</b>	<b>22.987,13</b>	<b>10%</b>
Canal del Antiguo cauce del Turia	19.086,12		24.213,00		22.987,13	
Red Portuaria (Zona aduanera)	88.801,28					
<b>TOTAL USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b>	<b>107.887,40</b>	<b>48%</b>	<b>24.213,00</b>	<b>11%</b>	<b>22.987,13</b>	<b>10%</b>
<b>USO VIARIO (CV)</b>						
<b>Viario</b>	<b>4.557,73</b>	<b>2%</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>15.463,85</b>	<b>7%</b>
Viarios	4.557,73		0,00		15.463,85	
<b>TOTAL USO VIARIO</b>	<b>4.557,73</b>		<b>0,00</b>		<b>15.463,85</b>	
<b>SCA Plazas aparcamiento</b>						
<b>Plazas nuevas</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>171</b>	
Plazas existentes	46		0		46	
<b>TOTAL Nº PLAZAS</b>	<b>46,00</b>		<b>0,00</b>		<b>217</b>	
<b>USO TERCIARIO/DOTACIONAL MÚLTIPLE (TER-QM)</b>						
<b>Terciario</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>19.660,00</b>	<b>8,83%</b>	<b>6.807,16</b>	<b>2,96%</b>
Área Terciaria	0,00	0,00%	19.660,00	8,83%	6.807,16	2,96%
<b>TOTAL USO TERCIARIO</b>	<b>0,00</b>		<b>19.660,00</b>		<b>6.807,16</b>	<b>3%</b>
<b>EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b>						
<b>Terciario</b>	<b>0,00</b>		<b>25.000,00</b>		<b>25.000,00</b>	<b>0,11</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>		<b>25.000,00</b>		<b>25.000,00</b>	<b>0,11</b>

## 5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

El Sector objeto del presente PE, se ve afectado simultáneamente por la regulación sectorial en materia de Costas, Aeronáuticas y Patrimonio, además de la de Puertos del Estado, cuyo cumplimiento y justificación constituyen el cuerpo justificativo y normativo del presente instrumento.

### 5.1. AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS

La totalidad del ámbito del PE se encuentra dentro de la franja de suelo delimitado por el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y el límite interior de la Ribera del Mar, sin afectar a la zona de servidumbre de protección. Por tanto, el Sector se ve afectado en su totalidad por la regulación sectorial en esta materia.

El presente plan traslada al ámbito urbanístico el convenio interadministrativo Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València en que se detallan los usos de acuerdo la DEUP del Puerto de València a partir de las Bases del Acuerdo Específico.

Según el Artículo 67. Naturaleza y determinación del dominio público portuario, del TRLPEMM:

*“1. Los puertos de interés general forman parte del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) e integran el dominio público portuario estatal, el cual **se regula por las disposiciones de esta ley y, supletoriamente, por la legislación de costas.** Pertenecen al dominio público portuario estatal:*

- g) Los terrenos, obras e instalaciones portuarias fijas de titularidad estatal afectados al servicio de puertos.*
- h) Los terrenos e instalaciones fijas que las Autoridades Portuarias adquieran mediante expropiación, así como los que adquieran por compraventa o por cualquier otro título cuando sean debidamente afectados por el Ministerio de Fomento.*
- i) Las obras que el Estado o las Autoridades Portuarias realicen sobre dicho dominio.*
- j) Las obras construidas por los titulares de una concesión de dominio público portuario, cuando reviertan a la Autoridad Portuaria.*
- k) Los terrenos, obras e instalaciones fijas de ayudas a la navegación marítima, que se afecten a Puertos del Estado y a las Autoridades Portuarias para esta finalidad.*
- l) Los espacios de agua incluidos en la zona de servicio de los puertos.*

*2. Se considera dominio público portuario estatal el dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal.*

*3. El dominio público marítimo-terrestre ocupado por un puerto de competencia de una Comunidad Autónoma mantiene su titularidad estatal, si bien tienen la condición de adscrito a dicha comunidad.”*

La legislación en materia de costas queda regulada en adicionalmente en:

- Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.
- Reglamento General de Costas, aprobado por R. D. 876/2014, de 10 de octubre.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

## 5.2. AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICAS

La totalidad del ámbito del PEs se encuentra afectado tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas, como por la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de València.

Dicha afección está regulada en:

- **En materia aeronáutica**
  - Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de **Ordenación de los Aeropuertos** de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
  - Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (B.O.E., nº118, de 17 de mayo)
  - Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las **servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València** (B.O.E. nº129, de 28 de mayo de 2008)
  - Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM /3417/2010 de 29 de noviembre de 2010, (B.O.E. nº2, de 3 de enero de 2011)

La totalidad del ámbito del presente Plan se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de València. En los planos de Ordenación se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluido todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Se encuentra principalmente afectado por:

- **SERVIDUMBRES POR OPERACIÓN DE AERONAVES**
  - Limite Aproximación Final ILS 30 ALTITUD 150m
  - Limite Aproximación Intermedia VOR 30 ALTITUD 206m
  - Limite Aproximación Final L/NDB 30 ALTITUD 206m
- **SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS**
  - LO/NBD PND
  - Superficie de Limitación de Alturas de las Servidumbres Radioeléctrica 120m
- **SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO**
  - Superficie de limitación de alturas de las servidumbres de aeródromo tramo horizontal:  
SUPERFICIE APROXIMACIÓN ELEVACIÓN 202m

Por ello, la a Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento impone las siguientes condiciones:

- a. Condiciones referentes a las construcciones propuestas (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), a las modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, y similares) no deben vulnerar la cota de 100 metros. En caso que las construcciones previstas, incluidos todos sus

elementos (como: antenas, pararrayos, cometas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y similares) incluidas las grúas de construcción y similares, superasen los 100 metros de altura sobre el nivel del mar o vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia.

- b. Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas en el ámbito del presente Plan no deben emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyen un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de València, incluidas las instalaciones que pueden suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.
- c. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- d. Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requiere resolución favorable, conforme los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- e. Dado las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por el Real Decreto 297/2013, se solicita a la Generalitat Valenciana, la remisión a dicha Dirección General de la documentación completa del presente plan, previamente a la aprobación inicial o tramite equivalente, al objeto de elaborar el citado informe preceptivo y vinculante. Igualmente se deberá de disponer de informe expreso favorable de la Dirección General de Aviación Civil, sobre el presente plan, para la aprobación definitiva del planeamiento.

### **5.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/1998, DE 11 DE JUNIO, DEL PATRIMONIO CULTURAL VALÈNCIANO (LPCV), EN RELACIÓN TRATAMIENTO QUE EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS REALIZA RESPECTO AL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL**

En el ámbito se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio Benimar, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València, construido en torno al año 1.950.

Dicha afección está regulada en:

- **En materia de Patrimonio.**
  - Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciana (en adelante LPCV).
  - Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, que modifica LPCV.

- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, que modifica LPCV.
- Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, que modifica LPCV.

Tal y como queda recogido en el “*Estudio de Impacto Patrimonial del Plan Especial Zona Sur 1 Puerto de València*”, redactado por el Gabinete de Arqueología Algarra y Berrocal, que se adjunta en Anexo:

*“La documentación recopilada en el informe permite no solo realizar una aproximación histórica del área afectada por la intervención del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València (Nazaret Este) y del territorio en el que se incluye, sino que, gracias al proyecto localizado en el Archivo Histórico Municipal de València sobre la construcción del Balneario Benimar, se ha podido reconstruir documentalmente el inmueble desde su implantación, analizando además su entorno primitivo y actual, así como los sucesivos cambios urbanísticos y ocupaciones territoriales que han afectado al área de Nazaret desde la creación del edificio.*”

*Se ha de señalar que dentro del área afectada por el plan **no se encuentra ningún elemento protegido con categoría BRL- BIC.** Tras el análisis realizado hasta el momento sobre el inmueble Balneario Benimar destacamos que el conjunto contiene un valor de conjunto.*

*El inmueble mantiene, al menos, en su aspecto exterior, aunque con deficiencias en su estado, la totalidad de sus partes, haciendo legible la corriente moderna a la que se asocia, otorgándole además cierto grado de valor técnico por las soluciones constructivas empleadas dentro de esta vertiente.”*

Respecto al inmueble Balneario Benimar con Nivel 3 de protección se dice:

*“El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.*”

***En el nivel de protección Ambiental se admiten las obras de conservación, restauración, reforma y reconstrucción con los límites establecidos en la legislación urbanística.*** En los proyectos de reforma de inmuebles con protección Ambiental, pueden autorizarse obras congruentes con la preservación de su imagen o de las características que hacen que contribuya a definir un entorno valioso para el paisaje urbano. El Ayuntamiento podrá autorizar la demolición de las partes del inmueble no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación. También podrá autorizar la reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería y otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definatorios del ambiente protegido.”

Según el artículo 3.62. Definición de nivel de protección y tipo de protección de las NNUU del PGOU de València:

1. *Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo,*

prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia, determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.
3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, las protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

Además, el artículo 3.64. Criterios de adscripción a los distintos niveles de las NNUU del PGOU de València dice:

4. Se incluyen en el nivel de protección nº3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

Según el artículo 3.68. las NNUU del PGOU de València, el régimen de protección del NIVEL nº3 implica:

1. **Protección básica: arquitectónica.** En los edificios sujetos a protección arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.
2. **Protección subsidiaria: ambiental.** No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de

las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.

3. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.
4. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.
5. Si por cualquier motivo se destruyesen o demolicieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.

En general son de aplicación los artículos que correspondan del Capítulo Quinto de las NNUU del PGOU de València, De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.

De manera particular, en el caso del Balneario Benimar, se incluyen en la normativa de aplicación las siguientes pautas de actuación recogidas en el Anexo 5. Memoria de Impacto Patrimonial del presente plan en materia de patrimonio:

- ✓ **Estudio previo** de valoración del estado actual del conjunto que guíe el diagnóstico y tratamiento del inmueble, integrando en la memoria la catalogación de los valores del conjunto **otorgando un grado de protección ambiental** al inmueble, vistos los valores con los que cuenta el edificio, con la finalidad de establecer un estudio de los elementos considerados propios e impropios.
- ✓ **Conservación de los parámetros de la edificación.** Abogar en una futura intervención del edificio por el mantenimiento de la estructura arquitectónica poniendo el acento en la conservación de las fachadas, la preservación de la volumetría del conjunto, no incrementando ni alterando los parámetros esenciales que hemos indicado en el apartado de valoración arquitectónica y no modificando el volumen geométrico preexistente donde reside la principal característica del elemento asociado a la vertiente racionalista.
- ✓ **Conservación de elementos ornamentales.** Encontramos en el edificio presencia de elementos decorativos que marcan cierta singularidad en la composición estilística del inmueble dentro de la vertiente arquitectónica racionalista en la que se adscribe, como son las ya señaladas columnas neobarrocas de la pérgola o el letrero en tipografía árabe cuya traducción es Benimar. Se hace necesario por tanto el mantenimiento y conservación de los elementos ornamentales mencionados y de otros que pudieran subsistir en el interior del conjunto.
- ✓ **Parcelación.** La delimitación de la protección queda reflejada en los planos de ordenación del plan y en la ficha de zona correspondiente, en la que se encuentra ubicado el edificio. Tras el análisis, resulta aconsejable

*respetar y recuperar la tipología de arbolado y jardinería original existente en el recinto, por el valor ambiental que presenta su conjunto.*

- ✓ **Adecuación de materiales.** *En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En el apartado de Análisis del Balneario Benimar hemos hecho referencia a los materiales de construcción tal y como se indica en la memoria del proyecto.*

Teniendo en cuenta las indicaciones que se extraen del citado Estudio de Impacto Patrimonial y siguiendo las directrices establecidas anteriormente, y en la normativa vigente correspondiente en esta materia, no se considera que genere **ningún tipo de incompatibilidad**. Tras este estudio se confirma que **el proyecto no afecta negativamente al Balneario Benimar**.

### 3. URBANIZACIÓN: REDES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

#### Red de alcantarillado

Tras chequeo de la información proporcionada por el Ciclo Integral del Agua del Ayuntamiento de Valencia, se observa que las líneas de alcantarillado existentes discurren por la delimitación oeste del sector, esto es, las calles Algemés, del Sech y Jesús de Nazaret.

Puntualmente, existen unas líneas que discurren por el interior del Área 2 de Terciario proyectada, en concreto por sus zonas verdes.

Los tramos de tubería existente son fundamentalmente unitarios, apareciendo ocasionalmente tramos de red separativa para pluviales y para fecales.

Las conexiones, por tanto, del alcantarillado futuro que se proyecte dentro del ámbito del estudio a través del Proyecto de Urbanización se realizará a este lateral, teniendo en cuenta las pendientes y cotas que determinaran su diseño.

#### Red de agua potable, riego e incendios

Tras recibir información por parte del Ayuntamiento de Valencia sobre la red de agua potable existente en el ámbito de la zona, así como tras reunión mantenida con el propio Ayuntamiento y con EMIVASA, se establecen los siguientes puntos a considerar en el diseño de la red de agua potable y riego:

- Para la red de baja, se comenta conectar a punto existente en la rotonda de la calle Moreras más próxima al antiguo cauce del río. Dicho punto se encuentra a unos 200 m. al inicio del futuro parque previsto junto al canal.
- Otra opción posible para la red de baja, se plantea hacer un pozo en la zona de parque próximo a las oficinas proyectadas, de manera que a posteriori se integre dentro de la red de baja municipal externa, y así no haya problemas futuros de abastecimiento. Otra ubicación del citado pozo podría ser en la zona verde junto al futuro polideportivo planteado al sur del Área 3.

La solicitud y tramitación de la ejecución de pozos de captación, será necesaria realizarla a través de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

- Respecto al agua potable, si el suelo en el que estamos es urbano, el suministro estará garantizado según el Plan General de Ordenación Urbana de València.
- Teniendo en cuenta el punto anterior, desde EMIVASA se nos indica que la conexión se puede realizar desde el punto que se desea a lo largo de la tubería que existe por el perímetro oeste del Plan Especial.

- La ubicación de las fuentes que se diseñen en la ordenación del Plan Especial deberá tener en cuenta su proximidad a las redes existentes.
- Para la ubicación de hidrantes en la red habrá que pactarla con el Servicio de Bomberos del Ayuntamiento de Valencia.

### Red de distribución eléctrica

Respecto a la red de distribución eléctrica, se ha solicitado a Iberdrola información de las redes existentes en la zona del ámbito en estudio, para lo que se les pasó un estudio de demandas, estando todavía a la espera de recibir dicha información.

El estudio de demandas es el siguiente, teniendo en cuenta las superficies para cada área:

Área 1. Parque de la Desembocadura del Turia	86.296 m <sup>2</sup> s
Área 2. Uso Terciario/Dotacional múltiple	
Terciario/Dotacional múltiple	25.000 m <sup>2</sup> t
Zona Verde + Viario	13.743 m <sup>2</sup> s
Área 3. Dotacional deportiva	
Instalaciones	98.940 m <sup>2</sup> s
Deportivo	20.000 m <sup>2</sup> t
Polideportivo	7.500 m <sup>2</sup> t
Área 4. Equipamiento Mar Blau	Ya tiene suministro eléctrico
Área 5. Parque Sur de Nazaret	8.750 m <sup>2</sup> s

Y considerando las siguientes ratios:

100 w/m <sup>2</sup> t	terciario
2w/m <sup>2</sup> s	vial/urbanización interior/parque

Obtenemos la siguiente demanda de potencia solicitada a la compañía:

ÁREA 1. PARQUE	86.296m <sup>2</sup> s x 2 w/m <sup>2</sup> s	172,60 kW
ÁREA 2. Terciario/DOTACIONAL MÚLTIPLE	25.000 m <sup>2</sup> t x 100 w/m <sup>2</sup> t	2.500,00 kW
ÁREA 2. Z. VERDE + VIARIO	13.743 m <sup>2</sup> s x 2 w/m <sup>2</sup> s	27,50 kW
ÁREA 3. INSTALACIONES	98.940 m <sup>2</sup> s x 2 w/m <sup>2</sup> s	198,00 kW
ÁREA 3. ZONA VERDE-DEPORTIVO	20.000 m <sup>2</sup> t x 100 w/m <sup>2</sup> t	2.000,00 kW
ÁREA 3. DEPORTIVO	7.500 m <sup>2</sup> t x 100 w/m <sup>2</sup> t	750,00 kW
ÁREA 5. PARQUE SUR	8.750 m <sup>2</sup> s x 2 w/m <sup>2</sup> s	17,50 kW
<b>POTENCIA TOTAL DEMANDADA</b>		<b>5.668,60 kW</b>

## Redes públicas de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas

Las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas son una determinación estructurante y un equipamiento de carácter básico. De acuerdo con lo establecido en el artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones (en adelante TELECO):

*“Las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tienen carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general”.*

Además, el artículo 36 de dicha Ley 9/2014 establece que:

*“Cuando se acometan proyectos de urbanización, el proyecto técnico de urbanización deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones.*

*Las infraestructuras que se instalen para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme al párrafo anterior formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La Administración Pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas interesados, en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación”.*

Con lo que los proyectos de urbanización que se desarrollen con arreglo a lo dispuesto en el presente Plan Especial deberán prever no solamente la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino a las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones que permitan su conexión con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

#### 4. TRAMITACIÓN

El presente PE afecta a suelo integrado en la zona de servicio del dominio público portuario, por lo que la tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 56.2 del TRLPEMM, donde se indica, dentro del capítulo “Consideración urbanística de los puertos”, que:

*“1. Para articular la necesaria coordinación entre las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, así como el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima, como sistema general portuario y no podrán incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria y de señalización marítima, requiriéndose informe previo vinculante de Puertos del Estado, previo dictamen de la Comisión de Faros, en los casos en los que pueda verse afectado el servicio de señalización marítima por actuaciones fuera de los espacios antes mencionados, cuando en sus proximidades exista alguna instalación de ayudas a la navegación marítima.*

*2. Dicho sistema general portuario se desarrollará a través de un plan especial o instrumento equivalente, que se instrumentará de la forma siguiente:*

- a) La Autoridad Portuaria formulará dicho plan especial. Con carácter previo a la formulación del plan especial o instrumento equivalente que ordene la zona de servicio de un puerto, deberá encontrarse delimitada ésta mediante la aprobación de la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios en dicho puerto, no pudiendo extenderse las determinaciones de aquel plan más allá de la zona de servicio así delimitada.*
- b) Su tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.*
- c) Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho plan especial, la Administración competente en materia de urbanismo, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél a la Autoridad Portuaria para que ésta, en un plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia.*

*Recibido por la Autoridad Portuaria el contenido del plan especial, ésta lo remitirá a Puertos del Estado a fin de que formule las observaciones y sugerencias que estime convenientes.*

*En caso de que el traslado no se realice o de que la Autoridad Portuaria se pronuncie negativamente sobre la propuesta de la Administración competente en materia urbanística, ésta no podrá proceder a la aprobación definitiva del plan especial, debiendo efectuarse las consultas necesarias con la Autoridad Portuaria, a fin de llegar a un acuerdo expreso sobre el contenido de este.*

*De persistir el desacuerdo, durante un periodo de seis meses, contados a partir del pronunciamiento negativo de la Autoridad Portuaria, corresponderá al Consejo de Ministros informar con carácter vinculante, previa emisión del citado informe de Puertos del Estado.*

*La aprobación definitiva de los planes especiales a que hace referencia este apartado deberá ser notificada a la Autoridad Portuaria con los requisitos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.*

*4. El plan especial deberá incluir entre sus determinaciones las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas generales de transporte terrestre.”*

Por lo tanto, el presente plan especial se tramita conforme la normativa territorial y urbanística vigente, LOTUP, conforme a lo dispuesto en el artículo 56.2 del TRLPEMM, con sujeción a lo previsto en el artículo 50 y siguientes de la LOTUP.

De acuerdo con resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental del 30 de mayo de 2017, se emite informe ambiental y territorial estratégico, conforme a los artículos 50 y 51 de la LOTUP, y por tanto el procedimiento queda sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada. El Plan se elabora, en consecuencia, siguiendo el procedimiento establecido en el capítulo III del Título III de la LOTUP.

De acuerdo con la legislación urbanística Valenciana, la tramitación del presente Plan Especial se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la LOTUP:

*“Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica:*

*1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 50 y 51 de esta ley, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 53.2 de esta ley. El plazo mínimo será de 20 días cuando se trate de estudios de detalle.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles conforme a la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas. La falta de emisión de dichos informes en el plazo de un mes permitirá proseguir la tramitación de las actuaciones. La Conselleria competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.*

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*

*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación*

*definitiva corresponderá a la Conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunidad Valenciana.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”*

València, marzo 2021



EL EQUIPO REDACTOR

**AIC EQUIP, S.L.**

**Arquitectos**

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora**

Lucía Yubero Serrano

## ANEXOS

- A.1. CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL ACUERDO ESPECÍFICO Y EL PLAN ESPECIAL
- A.2. CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS DEL SECTOR
- A.3. CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR
- A.4. CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES DEL SECTOR

**A.1. CUADRO COMPARATIVO ENTRE EL ACUERDO ESPECÍFICO Y EL PLAN ESPECIAL**

Área	Descripción	Acuerdo-Convencio	Plan Especial
	Ámbito ampliado PEs		7.198,81
	Ámbito Acuerdo PEs	222.577,15	222.577,15
	<b>Ámbito TOTAL Pes</b>	<b>222.577,15</b>	<b>229.775,96</b>
	Ámbito PU externo a la DEUP	4.364,11	4.364,11
	<b>Ámbito TOTAL PU</b>	<b>226.941,26</b>	<b>234.140,07</b>
A1	Identificación	<b>Parque de la Desembocadura del Turia</b>	<b>Parque de la Desembocadura del Turia</b>
	Uso dominante	Espacio libre Estructural	Zona Verde Parque/ Equipamiento Infraestructura
	Superficie (m2s)	<b>63.802,00</b> 28,67%	<b>63.308,95</b> 27,55%
	Sup. Antic llit	<b>24.213,00</b> 10,88%	<b>22.987,13</b> 10,00%
	Edificabilidad (m2t)	-	-
A2	Identificación	<b>Área Terciaria</b>	<b>Área Terciaria</b>
	Uso dominante	Terciario/Dotacional Múltiple	Terciario/Dotacional Múltiple
	Superficie (m2s)	<b>19.660,00</b> 8,83%	<b>18.454,04</b> 8,03%
	Edificabilidad (m2t)	<b>25.000,00</b>	<b>25.000,00</b>
A3	Identificación	<b>Área Dotacional Deportiva</b>	<b>Área Dotacional Deportiva</b>
	Uso dominante	Espacio libre de uso deportivo	Zona Verde-Deportivo/Dotacional Deportivo
	Superficie (m2s)	<b>87.998,00</b> 39,54%	<b>98.940,17</b> 43,06%
	Edificabilidad (m2t)	-	-
A4	Identificación	<b>Equipamiento Mar Blau</b>	<b>Equipamiento Mar Blau</b>
	Uso dominante	Equipamiento Dotacional Múltiple	Equipamiento Dotacional Múltiple
	Superficie (m2s)	<b>2.246,00</b> 1,01%	<b>2.246,00</b> 0,98%
	Edificabilidad (m2t)	-	-
A5	Identificación	<b>Parque Sur de Nazaret</b>	<b>Parque Sur de Nazaret</b>
	Uso dominante	Espacio libre Estructural	Zona Verde Jardín
	Superficie (m2s)	<b>19.657,00</b> 8,83%	<b>8.375,86</b> 3,65%
	Edificabilidad (m2t)	-	-
<b>TOTAL</b>	Superficie	<b>217.576,00</b> 97,75%	<b>214.312,15</b> 93,27%
	Edificabilidad	25.000,00	25.000,00

**A.2. CUADRO GENERAL DE PARÁMETROS DEL SECTOR ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA – NAZARET ESTE**

DATOS GENERALES DEL SECTOR	PLANEAMIENTO VIGENTE		PLAN ESPECIAL	
SUPERFICIE ÁMBITO (SS)	229.775,96	m2s	229.775,96	m2s
IEB (SS)	0,00	m2t/m2s	0,11	m2t/m2s
IET (SS)	0,00	m2t/m2s	0,11	m2t/m2s
EDIFICABILIDAD TOTAL	0,00	m2t	25.000,00	m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00	m2t	25.000,00	m2t
USOS PORMENORIZADOS	PLANEAMIENTO VIGENTE		PLAN ESPECIAL	
<b>USO ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (ZV)</b>				
<b>USO ESPACIOS LIBRES</b>	<b>115.084,83</b>	<b>50%</b>	<b>178.331,31</b>	<b>78%</b>
Parque de la Desembocadura del Turia	0,00		63.308,95	
Parque Sur de Nazaret	41.047,33		7.941,22	
Jardín del área Terciaria	0,00		11.646,84	
Zonas Verdes no computables (s/LOTUP)	19.012,79		434,64	
Deportivo en espacio libre	55.024,70		94.999,66	
<b>TOTAL USO ESPACIO LIBRE</b>	<b>115.084,83</b>		<b>178.331,31</b>	
<b>USO EQUIPAMIENTO (Q)</b>				
<b>EQUIPAMIENTO DOTACIONAL</b>	<b>2.246,00</b>	<b>1%</b>	<b>6.186,51</b>	<b>3%</b>
Deportivo	0,00		3.940,51	
Múltiple MARBLAU	2.246,00		2.246,00	
<b>TOTAL USO EQUIPAMIENTO</b>	<b>2.246,00</b>	<b>1%</b>	<b>6.186,51</b>	<b>3%</b>
<b>USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b>				
<b>USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS</b>	<b>107.887,40</b>	<b>47%</b>	<b>22.987,13</b>	<b>10%</b>
Canal del Antiguo cauce del Turia	19.086,12		22.987,13	
Red Portuaria (Zona aduanera)	88.801,28			
<b>TOTAL USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b>	<b>107.887,40</b>	<b>48%</b>	<b>22.987,13</b>	<b>10%</b>
<b>USO VIARIO (CV)</b>				
<b>Viario</b>	<b>4.557,73</b>	<b>2%</b>	<b>15.463,85</b>	<b>7%</b>
Varios	4.557,73		15.463,85	
<b>TOTAL USO VIARIO</b>	<b>4.557,73</b>		<b>15.463,85</b>	
<b>SCA Plazas aparcamiento</b>				
<b>Plazas nuevas</b>	<b>46,00</b>		<b>217</b>	
Plazas nuevas	0		171	
Plazas existentes	46		46	
<b>TOTAL Nº PLAZAS</b>	<b>46,00</b>		<b>217</b>	
<b>USO TERCIARIO/DOTACIONAL MÚLTIPLE (TER-QM)</b>				
<b>Terciario</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>6.807,16</b>	<b>2,96%</b>
Área Terciaria	0,00	0,00%	6.807,16	2,96%
<b>TOTAL USO TERCIARIO</b>	<b>0,00</b>		<b>6.807,16</b>	<b>3%</b>
<b>EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b>				
<b>Terciario</b>	<b>0,00</b>		<b>25.000,00</b>	<b>0,11</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>		<b>25.000,00</b>	<b>0,11</b>

**A.3. CUADRO RESUMEN DE USOS DEL SUELO DEL SECTOR ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA – NAZARET ESTE**

		2 Sup. parcela		Sup. Comp.	
Parques	ZV-P	63.308,95	27,55%	63.308,95	27,55%
Jardines	ZV-J	20.022,70	8,71%	20.022,70	8,71%
Espacio Libre deportivo	ZV-DP	94.999,66	41,34%	94.999,66	41,34%
<b>TOTAL zonas verdes</b>		<b>178.331,31</b>	<b>77,61%</b>	<b>178.331,31</b>	<b>77,61%</b>

		Sup. parcela		Sup. Comp.	
Deportivo	DP	3.940,51	1,71%	3.940,51	1,71%
Multifuncional	QM	2.246,00	0,98%	2.246,00	0,98%
<b>TOTAL Equipamientos dotacionales</b>		<b>6.186,51</b>	<b>2,69%</b>	<b>6.186,51</b>	<b>2,69%</b>

		Sup. Parcela	%	Edificabilidad	IEN
Terciario/dotacional múltiple	TER/QM	6.807,16	2,96%	25.000,00	3,67
<b>TOTAL Terciario-dotacional múltiple</b>		<b>6.807,16</b>	<b>2,96%</b>	<b>25.000,00</b>	<b>3,67</b>

		Sup. parcela		Sup. Comp.	
Canal del Antiguo Cauce del Turia	QI-C	22.987,13	10,00%	22.987,13	10,00%
<b>TOTAL Infraestructuras</b>		<b>22.987,13</b>	<b>10,00%</b>	<b>22.987,13</b>	<b>1,00</b>

		Sup. parcela	%	Sup. Comp.	%
Viaro	CV	15.463,85	6,73%	15.463,85	6,73%
<b>TOTAL Viario</b>		<b>15.463,85</b>	<b>6,73%</b>	<b>15.463,85</b>	<b>6,73%</b>

<b>Total ámbito del Plan</b>		<b>229.775,96</b>	<b>100,00%</b>		
------------------------------	--	-------------------	----------------	--	--

**A.4. CUADRO PORMENORIZADO DE SUPERFICIES DEL SECTOR ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA – NAZARET ESTE**

Área	Manzana	Parcela	Uso	Código	Tipología	Sup parcela	
						m2s	%
A1	p1	p1.1	Canal del Antiguo Cauce del Turia	QI-C	Canal Colector	22.987,13	10,00%
		p1.2	Parque de la Desembocadura	ZV-P	Parque Metropolitano	63.308,95	27,55%
		<b>TOTAL p1</b>					<b>86.296,08</b>
A2	p2	p2.1	Jardín (área Terciaria)	ZV-J	Jardin	11.646,84	
		p2.2	Terciario	TER/QM	Terciario /Dotacional Múltiple	1.722,50	
		p2.3	Terciario	TER/QM	Terciario /Dotacional Múltiple	1.318,23	
		p2.4	Terciario	TER/QM	Terciario /Dotacional Múltiple	1.722,50	
		p2.5	Terciario	TER/QM	Terciario /Dotacional Múltiple	2.043,93	
		<b>TOTAL p2</b>					<b>18.454,00</b>
A3	p3	p3.1	Zona Verde-Deportivo	ZV-DP	Equipamiento Deportivo	94.999,66	
		p3.2	Deportivo	DP	Equipamiento Deportivo	3.940,51	
A4		p3.3	Dotacional Mar Blau	QM	Equip. Dotacional Múltiple	2.246,00	
A5		p3.4	Jardín	ZV-J	Parque Sur de Nazaret	3.530,43	
<b>TOTAL p3</b>					<b>104.716,60</b>		
A5	p4	p4.1	Jardín	ZV-J	Parque Sur de Nazaret	4.845,43	
<b>TOTAL p4</b>					<b>4.845,43</b>		
<b>TOTAL excluido el uso Viario</b>						<b>214.312,11</b>	

Área	Manzana	Ocup. Máx		Plantas	Ed. Ter. máx.	IEN
		m2s	%			
A1	p1					
A2	p2					
		1.722,50	100,00%	5	8.612,50	5,00
		1.318,23	100,00%	3	3.954,69	3,00
		1.722,50	100,00%	5	8.344,95	4,84
		2.043,93	100,00%	2	4.087,86	2,00
<b>6.807,16</b>					<b>25.000,00</b>	
A3	p3					
A4						
A5						
A5	p4				0,00	
					<b>25.000,00</b>	

**C) PLANOS**

**P.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

101	ENCUADRE TERRITORIAL	S/E
102	INFRAESTRUCTURA VERDE. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO	
103	DEUP. DELIMITACIÓN DE ESPACIOS Y USOS PORTUARIOS. ZONA DE SERVICIO TERRESTRE PROPUESTA Y USOS PREVISTOS	1/5.000
104	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1988, PLANO A2.2, CLASES DE SUELO Y SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/10.000
105	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1988, PLANO B6G, ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. CALIFICACIÓN DEL SUELO	1/5.000
106	PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN GENERAL 1988, PLANOS C49, C50, C57, C58. PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO. ESTRUCTURA URBANA	1/2.000
107	PLANEAMIENTO VIGENTE: PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA SUR DEL PUERTO DE VALÈNCIA 1990. ÁMBITO DE APLICACIÓN	1/5.000
108	PLANEAMIENTO VIGENTE: PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA ZONA SUR DEL PUERTO DE VALÈNCIA 1990. NORMAS URBANÍSTICAS	1/5.000
109	PLANEAMIENTO VIGENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/2.000
110	PLANEAMIENTO VIGENTE: CALIFICACIÓN DEL SUELO SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	1/2.000
111	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL SOBRE ORTOFOTO	S/E
112	ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL SOBRE TOPOGRÁFICO ACTUAL	1/2.000
113	USOS, APROVECHAMIENTOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/2.000
114	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO	1/2.000
115	ÁREAS DE ORDENACIÓN SEGÚN ACUERDO	1/2.000
116	AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS	1/2.000
117	AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO	1/2.000
118	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	1/25.000-1/50.000
119	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/25.000
120	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/50.000
121	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO-AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES	1/50.000
122	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO-AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS	1/10.000

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

**PLAN ESPECIAL NAZARET ESTE  
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA**

Proponente: **AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**

- A) NORMATIVA URBANÍSTICA
- B) FICHAS DE ZONA DEL SECTOR
- C) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL
- D) PLANOS P.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

## A) NORMAS URBANÍSTICAS

<b>TÍTULO PRIMERO</b>	<b>EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA</b>
<b>Capítulo Único</b>	<b>Disposiciones Generales</b>
Artículo 1.1.	Ámbito del planeamiento
Artículo 1.2.	Objeto del Plan Especial
Artículo 1.3.	Vigencia, revisión y modificación
Artículo 1.4.	Efectos de la Aprobación del Plan Especial
Artículo 1.5.	Obligatoriedad
Artículo 1.6.	Publicidad
Artículo 1.7.	Interpretación
Artículo 1.8.	Administración actuante
Artículo 1.9.	Actos sujetos a licencia
Artículo 1.10.	Régimen de fuera de ordenación
Artículo 1.11.	Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación
Artículo 1.12.	Documentación del Plan Especial
Artículo 1.13.	Zonas de Ordenación Urbanística
Artículo 1.14.	Desarrollo del Plan Especial
Artículo 1.15.	Medidas de Integración Paisajística
<b>TÍTULO SEGUNDO</b>	<b>RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>
<b>Capítulo Único</b>	
Artículo 2.1.	Normas generales de la urbanización
Artículo 2.2.	Régimen general de usos y condiciones generales de la edificación
Artículo 2.3.	Urbanización de los espacios públicos
Artículo 2.4.	Arbolado y zonas ajardinadas
<b>TÍTULO TERCERO</b>	<b>ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN</b>
<b>Capítulo Primero</b>	<b>Condiciones Comunes</b>
Artículo 3.1.	Condiciones comunes de uso y de la edificación
Artículo 3.2.	Dotación de plazas de aparcamiento
<b>Capítulo Segundo</b>	<b>Uso ZONA VERDE: PARQUE (ZV-P). Condiciones particulares</b>
Artículo 3.3.	Ámbito
Artículo 3.4.	Condiciones generales
Artículo 3.5.	Usos
Artículo 3.6.	Condiciones específicas
Artículo 3.7.	Condiciones de integración paisajística
Artículo 3.8.	Condiciones del tratamiento del linde y el vallado
<b>Capítulo Tercero</b>	<b>Uso ZONA VERDE: JARDÍN (ZV-J). Condiciones particulares</b>
Artículo 3.9.	Ámbito
Artículo 3.10.	Condiciones generales
Artículo 3.11.	Condiciones específicas
Artículo 3.12.	Condiciones del tratamiento del linde y el vallado
<b>Capítulo Cuarto</b>	<b>Uso ZONA VERDE-DEPORTIVO (ZV-DP). Condiciones particulares</b>
Artículo 3.13.	Ámbito
Artículo 3.14.	Condiciones generales
Artículo 3.15.	Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación
Artículo 3.16.	Dotación de aparcamiento
Artículo 3.17.	Plan de movilidad

- Artículo 3.18. Condiciones de tratamiento del linde y el vallado  
Artículo 3.19. Condiciones de protección del patrimonio

**Capítulo Quinto Uso EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (DP). Condiciones particulares**

- Artículo 3.20. Ámbito  
Artículo 3.21. Condiciones generales  
Artículo 3.22. Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación  
Artículo 3.23. Dotación de aparcamiento  
Artículo 3.24. Plan de movilidad  
Artículo 3.25. Condiciones de tratamiento del linde y el vallado

**Capítulo Sexto Uso EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL (MD). Condiciones particulares**

- Artículo 3.26. Ámbito  
Artículo 3.27. Condiciones generales  
Artículo 3.28. Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación  
Artículo 3.29. Condiciones de tratamiento del linde y el vallado

**Capítulo Séptimo Uso Terciario/Dotacional Múltiple (TER/QM). Condiciones particulares**

- Artículo 3.30. Ámbito  
Artículo 3.31. Condiciones generales  
Artículo 3.32. Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación  
Artículo 3.33. Condiciones de urbanización y accesos  
Artículo 3.34. Dotación de aparcamiento  
Artículo 3.35. Estudios de Detalle

**Capítulo Octavo Uso Infraestructuras y Servicios Urbanos (IS-C). Condiciones particulares**

- Artículo 3.36. Ámbito  
Artículo 3.37. Condiciones generales

**Capítulo Noveno Uso Viario (V). Condiciones particulares**

- Artículo 3.38. Ámbito  
Artículo 3.39. Condiciones generales  
Artículo 3.40. Condiciones particulares

**Capítulo Décimo Zona de Afección en Materia Aeronáutica**

- Artículo 3.41. Ámbito

**Capítulo Zona de Afección en Materia de Costas**

**Decimoprimer**

- Artículo 3.42. Ámbito

**Capítulo Zona de Afección en Materia del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), en Decimosegundo relación con el tratamiento que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos realiza respecto al ámbito afectado por el PE**

- Artículo 3.43. Ámbito

**Capítulo Ordenanzas particulares de protección de medioambiente**

**Decimotercero**

- Artículo 3.44. Compromisos medioambientales  
Artículo 3.45. Compromisos Vegetación  
Artículo 3.46. Paisaje  
Artículo 3.47. Residuos

**TÍTULO CUARTO**      **DISPOSICIONES FINALES**  
**Disposición final primera**  
**Disposición final segunda**

## TÍTULO PRIMERO. EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA

### CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 1.1. **Ámbito del planeamiento**

El ámbito del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València, Nazaret Este, (en adelante PEs) y, por tanto, de las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NNUU), es el señalado en los Planos de Ordenación.

#### Artículo 1.2. **Objeto del Plan Especial**

El PEs tiene por objeto la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en el Espacio de Dominio Público Portuario, denominado Zona Sur 1, de la Autoridad Portuaria de València (en adelante APV), como viene recogido en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante (en adelante TRLPEDM) y en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (en adelante DEUP) aprobada por Orden FOM 1973/2014, de 28 de octubre, y estas NNUU serán de aplicación en el ámbito del citado Plan, en la zona de suelo portuaria calificada como PQI-3 (GTR-3) de la Red Primaria de Suelo Dotacional Portuaria (Sistema General de Transporte – Área Portuaria).

#### Artículo 1.3. **Vigencia, revisión y modificación**

El PEs 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, según lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), Ley 5/2014, de 25 de julio de la Comunidad Valenciana.

Cualquier alteración de las determinaciones del presente PEs será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación de plan. No será necesaria la modificación del presente PEs para adición de nuevos viarios, complementarios de la red viaria básica del Plan y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación que se redacten.

#### Artículo 1.4. **Efectos de la aprobación del Plan Especial**

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

#### Artículo 1.5. **Obligatoriedad**

Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus Reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente PEs.

Según acuerdo entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València, en aras de una solución coherente y óptima para la ciudad, y en transposición de usos de la DEUP, el presente PEs adopta como regla general

para el desarrollo de cada una de las parcelas situadas en la Zona de Servicio Terrestre de la APV, la preceptiva prelación de los siguientes documentos, por orden de importancia:

1. TRLPEDM
2. DEUP en vigor.
3. Ficha Urbanística según PEs.

Y a tal efecto, se incorpora en las fichas urbanísticas una condición obligatoria, que transpone los usos recogidos en la DEUP vigente (o en su defecto, en tramitación), en el momento de la redacción de este plan especial. Estos usos se desprenden de la aplicación del TRLPEDM 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.

Las NNUU del PGOU de València no son de obligado cumplimiento en el dominio público portuario calificado como GTR-3. Sin embargo, estas NNUU se tomarán como recomendación en lo no regulado en los anteriores documentos citados por orden de importancia.

#### **Artículo 1.6. Publicidad**

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento, según la legislación vigente.

Los petitionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento, sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela de que se trate y sobre los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Planeamiento vigente. Dicho informe será contestado por escrito en los plazos establecidos en la legislación vigente.

#### **Artículo 1.7. Interpretación**

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente PEs del que forman parte, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos, o estos con la realidad, el Ayuntamiento de València 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 el PEs, siempre que no impliquen variaciones superiores al 10% de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del PEs.

#### **Artículo 1.8. Administración actuante**

Los organismos competentes para la proposición, tramitación y gestión del presente PEs son la APV, según el alcance del artículo 56 del TRLPEDM, el Ayuntamiento de València 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 1.9. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el Artículo 1.10 del PGOU de València “*Actividades sujetas a licencias*” y en todo caso los actos referidos en el artículo 213 de la LOTUP, así como lo dispuesto en el TRLPEMM.

Con objeto de garantizar la compatibilidad de usos resultante de la transposición de la DEUP, se recabará informe previo de la APV, según el alcance del artículo 56 del TRLPEMM, para la ejecución de obras y/o actividades en el ámbito del Plan.

### Artículo 1.10. Régimen de Fuera de ordenación

Según el artículo 192.2 de la LOTUP:

*“Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:*

- a) *Ocupar el viario público previsto por el Plan.*
- b) *Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.”*
- c) *Además de aquellas construcciones que no cumplan las determinaciones referentes al régimen urbanístico, reguladas en los Planos de ordenación 06 y 07 Régimen Urbanístico. Ordenación de la Edificación, Viario y Zonas verdes, así como en las presentes NNUU.*

### Artículo 1.11. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 192 la LOTUP.

### Artículo 1.12. Documentación del Plan Especial

1. Son documentos integrantes del presente PEs:

#### I) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

- a) MEMORIA INFORMATIVA
- b) MEMORIA JUSTIFICATIVA  
ANEXOS CUADROS DE SUPERFICIES
- c) PLANOS P.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

#### II) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

- a) NORMATIVA URBANÍSTICA
- b) FICHAS DE ZONA DEL SECTOR
- c) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL
- d) PLANOS P.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

2. Tendrán *eficacia normativa*, las presentes Normas Urbanísticas, las Fichas de Zona, el Catálogo y los Planos de Ordenación.
3. Adicionalmente se incorporan los siguientes anexos al proyecto:
  - a) BASES PARA EL ACUERDO Y CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA Y LA AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA
  - b) INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO
  - c) SEPARATA SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
  - d) SEPARATA SERVIDUMBRES DE COSTAS
  - e) MEMORIA IMPACTO PATRIMONIAL
  - f) ESTUDIO DE DEMANDAS DE RECURSOS HÍDRICOS
  - g) ESTUDIO DE MOVILIDAD
  - h) ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
  - i) ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### **Artículo 1.13. Zonas de ordenación urbanística**

El PE determina todo el ámbito como Suelo Urbano (SU), y una única Zona de Calificación Urbanística con la consideración de para el conjunto de terrenos incluidos en el PE de PQI-3 (GTR3), Red Primaria de Suelo Dotacional Portuario (Sistema General de Transporte – Área Portuaria) de interés general, por tratarse de suelo perteneciente al Dominio Público Portuario Estatal.

El uso previsto para el ámbito del PE, según las determinaciones de la DEUP, conforme al TRLPMM, y que se incluye en las fichas urbanísticas, es el siguiente:

- Uso Mixto complementario comercial/Interacción puerto-ciudad

Los usos pormenorizados, la intensidad y los tipos básicos de edificación en el ámbito de dominio público portuario figuran en las fichas urbanísticas de parcela, y en los planos de ordenación 06 y 07 *Régimen Urbanístico. Ordenación de la Edificación, Viario y Zonas verdes.*

### **Artículo 1.14. Desarrollo del Plan Especial**

- a. Los terrenos de este PE se desarrollarán mediante la actividad urbanizadora y sistema de gestión que determine el TRLPMM y establecido en el correspondiente Convenio interadministrativo suscrito entre el Ayuntamiento de València y la APV.
- b. Las posibles actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PE que modifiquen sustancialmente la ordenación deberán incluir un estudio de integración paisajística particularizado en el que se analicen, con la nueva ordenación propuesta, los impactos visuales y paisajísticos de cada actuación, así como la necesidad de introducción de las correspondientes medidas de integración.
- c. En los proyectos de urbanización se tendrán en cuenta las necesidades de suministro eléctrico, para realizar las posibles reservas de centro de transformación.

### **Artículo 1.15. Medidas de integración Paisajística.**

Se tendrán en cuenta las medidas de integración paisajística expuestas en el Anexo 8 del documento, Estudio de Integración Paisajística, así como las del presente articulado tanto generales como por subzonas de ordenación.

## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN GENERAL DE USOS Y ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO ÚNICO

#### Artículo 2.1. Normas generales de la urbanización

- El Proyecto de Urbanización (en adelante PU) se ajustará, como recomendación, a lo dispuesto en las NNUU del PGOU de València y a las condiciones que establezcan el Ayuntamiento de València y la APV.
- A efectos de la redacción del PU, o en su caso de fases parciales de PU se tendrá en consideración que las ordenaciones grafadas en este Plan tienen carácter meramente indicativo y deberán definirse como definitivas en los mismos.

#### Artículo 2.2. Régimen general de usos y Condiciones generales de la edificación

Se estará a lo dispuesto en las NNUU del presente PEs, y a las que derivan de la DEUP, en sus respectivos subámbitos. Se usarán como recomendación las NNUU del PGOU de València vigente, siempre y cuando estén conforme a la DEUP.

El uso global es el que corresponde a la zona de calificación urbanística PQI-3 (GTR-3) Red Primaria de suelo Dotacional Portuario (Sistema General de Transportes-Área Portuaria). De acuerdo con el criterio apuntado en el apartado 2.3.2 de la Memoria Informativa:

*“Este PEs dejará sin efecto lo regulado en el artículo 6.69 de las NNUU del PGOU de València en cuanto a los usos expresamente prohibidos en el Área Portuaria. A tal efecto, se estará a lo específicamente regulado en el Plano de uso y en cada una de las fichas urbanísticas a las que hace referencia el punto de esta memoria. Por el contrario, se admitirán todos los usos que no resulten manifiestamente incompatibles con los explicitados en la citada documentación.”*

Cuando las fichas urbanísticas recojan la compatibilidad de determinadas categorías concretas, se entenderán como compatibles también aquellas de idéntico uso y menor superficie de aforo. Se consideran además compatibles, todos aquellos usos complementarios, pero necesarios para el correcto desarrollo de la actividad principal.

El Sector se desarrolla en zona de dominio público portuario (dominio público marítimo terrestre) del Puerto de València, en el ámbito de “Uso Mixto Complementario Comercial/Interacción puerto-ciudad” conforme establece la DEUP del Puerto de València.

De acuerdo con el apartado “1.4. Dominio Público portuario Estatal” de la “Introducción” de la DEUP del Puerto de València, se describe que:

*“El TRLP Emm añade que, en aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causas de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desusos o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico”*

(...)

*“Están prohibidas aquellas ocupaciones y utilidades del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación, al tendido aéreo de líneas de alta tensión y a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior de las edificaciones. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos o rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la Autoridad Portuaria”*

(...)

*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 acomodarse al plan especial de ordenación de la Zona de Servicio del puerto o instrumento equivalente. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.*

*El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión podrá ser autorizado por el Ministro de Fomento cuando se aprecien circunstancias excepcionales y de utilidad pública.*

*La Autoridad Portuaria podrá autorizar la publicidad para actividades deportivas, sociales y culturales que ocasionalmente se desarrollen en el dominio público portuario.”*

De acuerdo con apartado **“8. Zonificación de usos”** de la DEUP del Puerto de València, se describe que:

*“(...) El área colindante al barrio de Nazaret: donde aprovechando la modificación del trazado viario y ferroviario, se va a crear una zona que pueda tener tanto uso de interacción puerto-ciudad como complementario comercial.*

*(...) También se destina a este uso la zona colindante al barrio de Nazaret donde se pretende promover una ordenación de los espacios portuarios. Esta propuesta se enmarca dentro de la política de Responsabilidad Social Corporativa impulsada por la APV y consiste en generar y mantener una zona de transición o protección entre el núcleo urbano de Nazaret y la actividad portuaria, revitalizando la zona de contacto con este barrio y creando una fachada de usos amables.*

*El Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria se han comprometido a través del Convenio de cesión gratuita de determinados bienes de la Autoridad Portuaria a favor del Ayuntamiento de València de 2013, a ordenar el área sur de la Zona de Servicio del puerto en contacto con el núcleo urbano de Nazaret.*

*El área grafiada en esta zona se basa en el límite del trazado viario y ferroviario previsto actualmente, pero podría sufrir ligeras variaciones en caso de que se produjeran ajustes en dicho trazado.”*

El artículo 72 del TRLPEMM **“Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario”** recoge:

*“(...) Tienen la consideración de usos portuarios los siguientes:*

*b) Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios y otras actividades portuarias comerciales. (...)*

*d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores (...)*

### **Artículo 2.3. Urbanización de los espacios públicos**

- a. Los proyectos de urbanización que desarrollen obras en el ámbito del PES deberán considerar, si se desarrollan sobre un ámbito ya urbanizado previamente, la eliminación de los elementos que supongan un deterioro

ambiental, visual o paisajístico en su ámbito de actuación o que no sean compatibles con la ordenación aprobada, sustituyéndolos por otros con una mejor integración en el entorno.

- b. En la urbanización de plazas, ajardinamientos y viales de coexistencia, se potenciará el carácter unitario de estos elementos, primando la homogeneidad en cuanto a materiales de pavimentación, elementos vegetales, elementos de alumbrado, mobiliario urbano, etc.
- c. La iluminación del espacio público responderá a un tratamiento unitario. Se procurará que los elementos de iluminación no afecten a las fachadas de las edificaciones. La iluminación de todos los espacios públicos (plazas, parques, viarios de todo tipo, tenderá siempre a asegurar la máxima visibilidad en todo momento evitando zonas de luminosidad reducida u oscuras.
- d. En los proyectos de urbanización en el ámbito del PES y en especial en los viarios de coexistencia y resto de elementos integrantes de la Infraestructura Verde se deberá analizar la implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs), de manera que se minimicen las escorrentías superficiales. Se procurará el empleo de pavimentos drenantes y soluciones constructivas similares.
- e. En la ordenación y distribución de los espacios públicos primará la circulación y estancia del peatón sobre la de los vehículos motorizados. Se procurará, como norma general, la minimización de los espacios destinados al aparcamiento en superficie; la superficie así obtenida se dedicará preferentemente a la implantación de ajardinamientos y mobiliario urbano que favorezcan la estancia y circulación del peatón y la interacción con la ciudad consolidada.
- f. Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo indicado en el Plan de Movilidad que acompaña al PE, así como a los Planes de Movilidad Urbana Sostenible de Valencia, en particular lo que se refiere a la implantación de itinerarios peatonales y de movilidad no motorizada.

#### **Artículo 2.4. Arbolado y zonas ajardinadas**

- a. En la urbanización del espacio público se procurará la introducción de arbolado de alineación y zonas ajardinadas teniendo en cuenta la permeabilidad de las visuales.
- b. Se tendrá en consideración la implantación y utilización de arbolado, y demás elementos vegetales, para minimizar el impacto acústico ambiental.
- c. Las intervenciones de los espacios libres deberán recrear la jardinería típica de la zona, incluyendo trazado, especies y tipo de riego.
- d. En el caso de nuevas plantaciones de arbolado y ajardinamiento se tendrá en cuenta, además de lo anterior:
  - I. Distancia adecuada del árbol a las edificaciones, considerando el porte o diámetro futuro, así como el desarrollo de raíces.
  - II. Disponibilidad de espacio suficiente alrededor del árbol sin pavimentar para desarrollo y mantenimiento.
  - III. Elegir sistema de riego adecuado y disponer las condiciones técnicas necesarias para evitar cualquier afección al subsuelo.
  - IV. Tener en cuenta la plantación de árboles de hoja caduca para la mejora de las condiciones de protección de soleamiento.
- e. En el caso de existir arbolado y ajardinamiento existente:
  - I. Cabe el mantenimiento de los ejemplares de Ficus, de formación natural, que se encuentran en la zona terciaria y donde la geometría de sus edificaciones se ha adaptado para el mantenimiento de estas. Queda reflejado en los planos de ordenación.
  - II. No puede verse afectado el espacio donde se encuentra un Eucalipto casi-monumental, entre la zona del Parque de Desembocadura y la zona Terciaria, debiendo mantener libre la parcela rectangular donde se encuentra. Queda reflejado en los planos de ordenación.

## TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES COMUNES

#### Artículo 3.1. Condiciones comunes de uso y de la edificación

En lo referente a las condiciones particulares de uso, de parcela, y de la edificación se tomará como recomendación lo dispuesto en el PGOU de València en todos aquellos extremos que no resulten regulados de manera específica en este Plan, siempre y cuando no entren en contradicción con el articulado de la DEUP del Puerto de València, o cualquier otra normativa sectorial de rango superior de aplicación al ámbito del Plan.

#### Artículo 3.2. Dotación de plazas de aparcamiento

Los usos complementarios a la actividad principal, pero necesarios para el desarrollo de esta, se entenderán comprendidos dentro del uso principal a efectos del cálculo de la reserva de aparcamientos, para cada parcela.

Aunque no es exigible la reserva dotacional de la LOTUP por ser Dominio Público Portuario se considera oportuno establecer una reserva similar para la dotación mínima de plazas de aparcamiento, ubicadas en parcela como dotación de la actividad que se solicite en el suelo reservado en la ordenación, señalada en el ANEXO IV "Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas", apartado III, dentro del punto 5 ("Reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante terciario"), el punto 5.4 de la LOTUP.

*"La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:*

- c) Para usos comerciales o recreativos, una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.*
- d) Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros cuadrados.*
- e) Para otros usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, una plaza por cada 100 metros cuadrados.*
- f) En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos."*

Por otro lado, según el punto 5.3 del mismo Anexo IV:

*"La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones del gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso."*

En relación con la reserva de aparcamiento exigible para la implantación del uso previsto, y sus compatibles, se distingue entre la dotación de plazas públicas para la implantación del uso y las plazas de uso privado requeridas para el funcionamiento de la actividad.

La exigencia de plazas públicas y privadas queda detallada en el articulado particular de cada zona.

Para el dimensionamiento de las plazas de aparcamiento será de aplicación lo establecido en el Anexo IV de la LOTUP y en la Ordenanza Municipal de Aparcamientos.

## **CAPÍTULO SEGUNDO: USO ZONA VERDE: PARQUE (ZV-P). CONDICIONES PARTICULARES**

### **Artículo 3.3. Ámbito**

El uso Zona Verde: Parque (ZV-P) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano 0.05. Ordenación Pormenorizada de Usos.

### **Artículo 3.4. Condiciones generales**

El presente plan respecto este espacio libre de escala municipal, tiene como objetivo principal delimitar, y definir los usos de este nuevo espacio libre, que constituye el tramo final del Jardín del Turia de la ciudad de València, infraestructura verde urbana de primera magnitud.

Su diseño y ordenación no es objeto del presente plan, y su definición será objeto de un Proyecto de Urbanización que recoja las iniciativas municipales independientes y diferenciadas del presente PEs. En el presente instrumento de desarrollo se fijan las condiciones básicas urbanísticas, condiciones de usos, parcela y urbanización principales.

Se deberá cumplir lo dispuesto en el Anexo IV de la LOTUP en relación con las condiciones de diseño de las zonas verdes.

En relación con las determinaciones no reguladas en las presentes NNUU se tomará como recomendación lo establecido en las NNUU del PGOU de València vigente, para el uso previsto de la parcela, siempre y cuando esté conforme a la DEUP del Puerto de València.

### **Artículo 3.5. Usos**

1. El uso global o dominante en estas zonas es el Dotacional de Zonas Verdes. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

### **Artículo 3.6. Condiciones específicas**

El PU que se desarrolle para dichos suelos garantizará las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie.

Asimismo, al margen de las cuestiones sobre la capacidad de desagüe del tramo final soterrado del antiguo cauce del Turia (actualmente colector de aguas pluviales), se requiere que la ordenación de esta nueva dotación verde eleve la topografía de la parte situada al sur del trazado enterrado del colector, para redireccionar las aguas por posibles fallos no previstos en los estudios hidráulicos de esta infraestructura. De esta manera se garantiza que el flujo desbordado en caso de producirse se encaminaría hacia la zona comercial portuaria.

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, hasta un 25% de la superficie del parque, con un aprovechamiento de 0,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Las construcciones cerradas no excederán de una planta.

### Artículo 3.7. Condiciones de integración paisajística

El diseño se definirá en el pertinente PU a propuesta del Ayuntamiento y de acuerdo con las condiciones de uso y condiciones de ordenación que las presentes NNUU determinan para este ámbito. En él se incorporará la exigencia de prolongar el camino del Sech, con un ancho mínimo de 10 metros, urbanizado como recorrido peatonal interno del parque con un trazado paralelo a la delimitación definida entre las áreas 1 y 3 propuestas.

El paisaje de esta zona verde y su vegetación quedará integrado con la vegetación de los viales colindantes y los que lo atraviesen, de manera que se genere un paisaje integrado.

### Artículo 3.8. Condiciones del tratamiento del linde y el vallado

- Linde compartido con la parcela p3.1 Zona Verde-Deportivo (ZV-DP), donde se admite vallado separador entre parcelas coincidente con los lindes parcelarios, habiéndose de ser este concebido como cerramiento vegetal desde la parcela del nuevo parque, o desde ambas parcelas. Su altura máxima podrá alcanzar los 2,50 metros, no pudiendo sobrepasar el basamento del cerramiento de 50 cm de altura desde la cota de rasante., de manera que el paisaje interior quede integrado con el entorno.
- En el linde compartido con la parcela p3.1. se podrá permitir la apertura de accesos de manera excepcional, siempre que quede justificada su necesidad para garantizar las condiciones de seguridad y evacuación que deban requerirse a las instalaciones deportivas.
- Linde con zona aduanera del Puerto, deberá concebirse como cerramiento vegetal desde los terrenos incluidos en el plan, aunque las determinaciones de vallado con todo linde a la zona aduanera del puerto quedarán determinadas por los requerimientos de la APV.

## CAPÍTULO TERCERO: USO ZONA VERDE: JARDÍN (ZV-J). CONDICIONES PARTICULARES

### Artículo 3.9. Ámbito

El uso Zona Verde: Jardín (ZV-J) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano 0.05. Ordenación Pormenorizada de Usos.

Las parcelas que la ordenación destina a espacio libre/zona verde en tipología de jardín son:

- Parcela p2.1 con un área de 11.646,84 m<sup>2</sup>s.
- Parcela m3.4 con un área de 3.530m<sup>2</sup>s.
- Parcela m4.1 con un área de 4.845m<sup>2</sup>s.

### Artículo 3.10. Condiciones generales

Se deberá cumplir lo dispuesto en el Anexo IV de la LOTUP en relación con las condiciones de diseño de las zonas verdes.

En relación con las determinaciones no reguladas en las presentes NNUU se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela, siempre y cuando no entre en contradicción con lo regulado por la DEUP.

### Artículo 3.11. Condiciones específicas

El PU que se desarrolle para dichos suelos garantizará las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie.

Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre, tales como juegos para uso infantil, etc.

El paisaje de estas zonas verdes y su vegetación quedará integrado con la vegetación de los viales colindantes y los que lo atraviesen, de manera que se genere un paisaje integrado sin solución de continuidad

Con carácter excepcional, se permitirá en la zona verde m3.4. la habilitación de un acceso rodado a la parcela p3.1. ZV-DP desde la calle Algemés para el acceso a zonas de aparcamiento, siempre que quede justificada la imposibilidad de resolver este acceso de otra forma, que integrado en la urbanización de la zona verde y resulte compatible con el proyecto de los accesos viarios a la instalación que apruebe el Ayuntamiento. Para ello, se incorporará esta posibilidad y condiciones en las normas relativas a la parcela P3.4.

### Artículo 3.12. Condiciones del tratamiento del linde y el vallado

Linde compartido con otras parcelas de otros usos, se admitirá vallado separador entre parcelas coincidente con los lindes parcelarios, habiéndose de ser este concebido como cerramiento vegetal desde la parcela del nuevo parque, o desde ambas parcelas. Su altura máxima podrá alcanzar los 2,50 metros, no pudiendo sobrepasar el basamento del cerramiento de 50 cm de altura desde la cota de rasante. De manera que el paisaje interior quede integrado con el entorno. Salvo que se especifiquen otras condiciones particulares en las zonas de ordenación

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

## CAPÍTULO CUARTO: USO ZONA VERDE-DEPORTIVO (ZV-DP). CONDICIONES PARTICULARES

### Artículo 3.13. Ámbito

El uso Zona Verde-Deportivo (ZV-DP) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano *O.05. Ordenación Pormenorizada de Usos*. El uso de Zona Verde-Deportivo (ZV-DP) está identificado como parcela p3.1 con una superficie de 95.000m<sup>2</sup>s.

### Artículo 3.14. Condiciones generales

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Zona Verde-Deportivo (ZV-DP).
- Usos prohibidos: Industrial (Ind) y Residencial (Res).
- Usos compatibles: Hospedaje y hotelero (condicionado al levantamiento de la prohibición del uso hotelero en espacios del dominio público portuario según el artículo 72.4 del TRLPEMM), como uso vinculado al principal, y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal.

### Artículo 3.15. Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación

En relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- Parcela mínima 15.000m<sup>2</sup>s
- Índice de edificabilidad neta (IEN): 0,193 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s  
Las plantas diáfanas cubiertas, pero no cerradas, como cubiertas de gradas o similares, no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad, debido a la peculiar configuración de las edificaciones deportivas.  
En esta parcela, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.
- Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: 15%
- Ocupación máxima adicional de las construcciones auxiliares (graderíos, marquesinas, pérgolas): 5%
- Superficie destinada a instalaciones deportivas al aire libre será de un mínimo del 60%, no ocupando más del 80% de la superficie total. Los espacios auxiliares, zonas de paso y protección se entenderán comprendidas dentro de la superficie de las instalaciones deportivas. La superficie no ocupada por instalaciones deportivas o construcciones se destinará a espacios de circulación interior, zonas ajardinadas o construcciones auxiliares.
- Distancia mínima a lindes de la edificación sobre rasante: 3 m  
(La distancia mínima de retiro a lindes no será de aplicación a las construcciones auxiliares)
- Número máximo de plantas sobre rasante: 3  
(Se admitirá, no obstante, 4 plantas hasta en un 10% del máximo permitido de la superficie construida sobre rasante)
- Altura de cornisa máxima:  $H_c = 6,50 + 5 \times (N_p - 1)$ , se tomará como recomendación lo dispuesto en el artículo 6.47.5 de las NNUU del PGOU de València.
- Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótanos, tanto bajo las edificaciones y construcciones auxiliares como bajo las instalaciones descubiertas de uso deportivo, permitiéndose ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.

- La ocupación máxima y las distancias a lindes se establecen como medidas de integración paisajística. Debiendo tratarse los espacios libres con vegetación quedando integrada con la vegetación de los viales colindantes y los que lo atravesasen, de manera que se genere un paisaje integrado sin solución de continuidad.
- La urbanización en torno al edificio de Benimar no obstaculizará las vistas a este desde el espacio público y la materialización de la misma tendrá en cuenta elementos de integración con el entorno y con la infraestructura verde.

### **Artículo 3.16. Dotación de aparcamiento**

En lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento, será de aplicación lo mencionado en el Artículo 3.2. de las presentes NNUU.

En relación con la reserva de aparcamiento exigible para la implantación del uso previsto, y sus compatibles, se distingue entre la dotación de plazas públicas para la implantación del uso y las plazas de uso privado requeridas para el funcionamiento de la actividad.

Se entiende que los usos complementarios a la actividad principal, pero necesarios para el desarrollo de esta, se entenderán comprendidos dentro del uso principal a efectos del cálculo de la reserva de aparcamientos.

La exigencia de plazas públicas y privadas será de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t (respectivamente), correspondiendo un total de 367 plazas. No obstante, dada la naturaleza y ubicación de la actuación prevista por el presente plan, se exigen un máximo de 382 plazas de acuerdo con las estimaciones por la atracción y afluencia estudiada en el Plan de Movilidad. De esas plazas serán exigibles en parcela privada un mínimo de 269, debiendo ser públicas al menos 78. Las 113 plazas públicas restantes se resuelven en los viales públicos del ámbito.

Para el dimensionamiento de las plazas de aparcamiento será de aplicación lo establecido en el Anexo IV de la LOTUP y en la Ordenanza Municipal de Aparcamientos.

### **Artículo 3.17. Plan de movilidad**

De acuerdo con artículo 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, se ha tramitado con el presente PE el correspondiente Plan de movilidad para todo el ámbito.

En el Plan de Movilidad se han tenido en cuenta las posibles actividades de la parcela destinada a uso de Zona Verde-Deportivo (p3.1), por ser susceptible de ser actuación singular capaz individualmente de atraer a una gran afluencia de público, y con el fin de evitar un impacto negativo en la movilidad en el entorno y garantizar que dicha actuación cuente con los accesos y dotaciones viarias de conexión necesarias para su buen funcionamiento sin hipotecar la ordenación general del ámbito. No será necesaria la tramitación y aprobación del correspondiente Estudio de Movilidad individualizado para la parcela, siempre que el uso efectivo a implantar sea el previsto en este PE.

### **Artículo 3.18. Condiciones del tratamiento del linde y el vallado**

En relación con el vallado de la parcela, se permite vallado coincidente con la delimitación de la parcela, con las siguientes características:

- Linde compartido con el espacio libre de parcela p1.2, desde el frente de parcela recayente al antiguo edificio “Benimar” hasta el límite de la valla portuaria: se admite vallado separador entre parcelas coincidente con los lindes parcelarios, debiendo ser configurado como cerramiento de reja o malla metálica sobre basamento, con tratamiento vegetal desde el interior de la parcela de uso deportivo. Su altura máxima podrá alcanzar los 2,50 metros, no pudiendo sobrepasar el basamento del cerramiento de 50 cm de altura desde la cota de rasante.
- Linde con zona aduanera del Puerto, este también deberá concebirse como cerramiento vegetal desde los terrenos incluidos en el plan, aunque las determinaciones de vallado con todo linde a la zona aduanera del puerto quedarán determinadas por los requerimientos de la APV.
- Resto de linde de parcela: tendrá una concepción de cerramiento transparente permitiendo el paso del aire y vistas en un 50% de su longitud lineal total, admitiéndose un máximo de longitud lineal opaca continua de 10cm. Su altura total máxima será de 2,50 m, no pudiendo sobrepasar el basamento continuo del cerramiento 50 cm de altura desde la cota de rasante.
- En el linde compartido con la parcela p3.1. se podrá permitir la apertura de accesos de manera excepcional, siempre que quede justificada su necesidad para garantizar las condiciones de seguridad y evacuación que deban requerirse a las instalaciones deportivas.

### Artículo 3.19. Condiciones de protección del patrimonio

En la parcela de uso ZV-DP (p3.1) se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio “Benimar”, construido en torno al año 1.950, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València. El equipamiento deportivo previsto que incluya este área deberá ejecutar las obras de rehabilitación del edificio Benimar.

Será requisito indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística, la licencia ambiental y la de funcionamiento, o trámite equivalente de habilitación del nuevo complejo deportivo en espacio libre, la justificación del cumplimiento de las determinaciones de las fichas del Catálogo relativas al bien protegido

Como medida de integración paisajística del edificio, se tendrá que utilizar vegetación baja para que las vistas de este edificio desde el vial exterior no se oculten de manera que el entorno entre el edificio a rehabilitar colindante con el vial exterior se conciba como un paisaje que integre la imagen del edificio con el espacio público.

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las NNUU del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

## CAPÍTULO QUINTO: USO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (DP). CONDICIONES PARTICULARES

### Artículo 3.20. Ámbito

El uso Deportivo (DP) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano 0.05. *Ordenación Pormenorizada de Usos.*

El ámbito destinado a Uso Deportivo está identificado como parcela p3.2 con una superficie de 3.941 m2s.

### Artículo 3.21. Condiciones generales

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Deportivo (DP)
- Usos prohibidos: Industrial (Ind) y Residencial (Res).
- Usos compatibles: la totalidad de los permitidos según la DEUP del Puerto de València siempre que sean usos vinculados al principal y no estén incluidos como uso prohibidos salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante dotacional asignado, además de todos aquellos usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal.
- Aforo máximo 2.500 personas.

En relación con las determinaciones no reguladas en las presentes NNUU se tomará como recomendación lo especificado en las NNUU del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

### Artículo 3.22. Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación

En relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- La parcela está limitada por viales y espacios libres de uso público y por la parcela p3.1 de uso ZV-DP.
- La parcela es única y se entiende su ámbito como parcela mínima, no pudiendo ser objeto de segregación ni división
- Los planos de fachada de la edificación coincidirán, en la parte recayente a viales públicos, con la totalidad de las alineaciones de parcela definidas con el presente plan, no siendo por tanto necesario vallado de parcela.
- Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: 100%
- Índice de Edificabilidad neta (IEN): 1,5 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s
- Altura total máxima reguladora: 20 m
- Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótanos, con posibilidad de ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.

### Artículo 3.23. Dotación de aparcamiento

En lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento, será de aplicación lo mencionado en el Artículo 3.2. de las presentes NNUU.

En relación con la reserva de aparcamiento exigible para la implantación del uso previsto, y sus compatibles, se distingue entre la dotación de plazas públicas para la implantación del uso y las plazas de uso privado requeridas para el funcionamiento de la actividad.

Se entiende que los usos complementarios a la actividad principal, pero necesarios para el desarrollo de esta, se entenderán comprendidos dentro del uso principal a efectos del cálculo de la reserva de aparcamientos.

La exigencia de plazas públicas y privadas será de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t (respectivamente), correspondiendo un total de 118 plazas en parcela privada, de las cuales al menos 59 plazas deben ser públicas. No obstante, dada la naturaleza y ubicación de la actuación prevista por el presente plan, el futuro aforo determinará si la dotación es suficiente o debe actualizarse la exigencia.

Para ello, previa obtención de la licencia de edificación de la parcela será necesaria la elaboración de un nuevo estudio de movilidad que determine la afluencia a las dos parcelas de uso deportivo que se prevén en el Plan y los modos de desplazamiento. En caso de que del Estudio de Movilidad se derive la necesidad de aumentar la oferta de aparcamientos, la utilización de esta parcela deberá resolver la satisfacción de estas necesidades.

Es posible disponer las plazas de aparcamiento en un única parcela, pudiendo unirse en la parcela ZV-DP todas las exigibles.

Para el dimensionamiento de las plazas de aparcamiento será de aplicación lo establecido en el Anexo IV de la LOTUP y en la Ordenanza Municipal de Aparcamientos.

### **Artículo 3.24. Plan de movilidad**

De acuerdo con artículo 12 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, se ha tramitado con el presente PE el correspondiente Plan de movilidad para todo el ámbito.

En el Plan de Movilidad se han tenido en cuenta las posibles actividades de la parcela destinada a uso Deportivo (p3.2), por ser susceptible de ser actuación singular capaz individualmente de atraer a una gran afluencia de público, y con el fin de evitar un impacto negativo en la movilidad en el entorno y garantizar que dicha actuación cuente con los accesos y dotaciones viarias de conexión necesarias para su buen funcionamiento sin hipotecar la ordenación general del ámbito.

No obstante, dada la naturaleza y ubicación de la actuación prevista por el presente plan, el futuro aforo determinará si la dotación es suficiente o debe actualizarse la exigencia. Para ello, previa obtención de la licencia de edificación de la parcela será necesaria la realización de un nuevo estudio de movilidad.

### **Artículo 3.25. Condiciones del tratamiento del linde y el vallado**

En el caso de que los planos de fachada de la edificación que se proyecte coincidan con las alineaciones de parcela definidas con el presente plan, recayentes a espacio público, no será necesario el vallado de parcela. En caso contrario, las condiciones del vallado serán similares a las reguladas para la zona verde-deportivo ZV-DP colindante, conformando un cierre unitario de características similares.

## **CAPÍTULO SEXTO: USO QM (USO EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL). CONDICIONES PARTICULARES**

### **Artículo 3.26. Ámbito**

El uso Equipamiento Multifuncional (QM) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano *O.05. Ordenación Pormenorizada de Usos*.

El presente plan delimita la parcela p3.3 para uso Equipamiento Multifuncional, con una superficie de 2.246 m<sup>2</sup>s.

### Artículo 3.27. Condiciones generales

La ordenación del presente plan incorpora el equipamiento existente en el suelo delimitado según “Acuerdo entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València”, asignándole los parámetros urbanísticos de parcela y edificación conforme con la construcción, parcela y vallado actualmente materializado y el régimen de usos de acuerdo con su destino actual según convenio en vigor entre el Ayuntamiento y la Autoridad del Puerto de València.

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Equipamiento multifuncional (QM).
- Usos prohibidos: Residencial (Res), Industrial (Ind), Hospedaje y Hotelero (condicionado al levantamiento de la prohibición del uso hotelero en espacios del dominio público portuario según el artículo 72.4 del TRLPEMM).
- Usos compatibles: la totalidad de los permitidos según la DEUP del Puerto de València siempre que no estén incluidos como uso prohibidos salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante dotacional asignado y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal

En relación con las determinaciones no reguladas en las presentes NNUU se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

### Artículo 3.28. Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación

De acuerdo con información catastral actualizada, en relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- La parcela es única y se entiende su ámbito como parcela mínima, no pudiendo ser objeto de segregación ni división.
- Edificabilidad máxima permitida: 1.345m<sup>2</sup>t.
- Ocupación máxima permitida: 35%.
- Índice de Edificabilidad neta (IEN): 0,6 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.
- Alturas máximas permitidas: Planta baja y dos alturas piso (3 plantas).
- Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótanos, pudiéndose ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.

Para el resto de las determinaciones se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

### Artículo 3.29. Condiciones del tratamiento del linde y el vallado

En relación con el vallado de la parcela, se permite vallado coincidente con la delimitación de la parcela, con las siguientes características:

Linde coincidente con la alineación exterior recayente a uso viario o espacio libres de proximidad (p3.4) y el uso de Zona Verde-Deportivo, tendrá una concepción de cerramiento transparente permitiendo el paso del aire y vistas en un 50% de su longitud lineal total, admitiéndose un máximo de longitud lineal opaca continua de 10cm. Su altura total máxima será de 2 metros, no pudiendo sobrepasar el basamento continuo del cerramiento de 50 cm de altura desde la cota de rasante.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO: USO TERCIARIO / DOTACIONAL MÚLTIPLE (TER-QM). CONDICIONES PARTICULARES**

### **Artículo 3.30. Ámbito**

El uso Terciario / Dotacional Múltiple (TER-QM) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano *O.05. Ordenación Pormenorizada de Usos*.

Las parcelas delimitadas destinadas al uso Terciario/Dotacional Múltiple, identificados y delimitas en las parcelas siguientes:

- p2.2 con una superficie de 1.722,50 m2s.
- p2.3 con una superficie de 1.318,23 m2s.
- p2.4 con una superficie de 1.722,50 m2s.
- p2.5 con una superficie de 2.043,93 m2s.

### **Artículo 3.31. Condiciones generales**

En relación con el Régimen de usos pormenorizado, y de acuerdo con la DEUP del Puerto de València:

- Uso principal: Terciario (Ter) y Dotacional Múltiple (QM).
- Usos prohibidos: Residencial (Res).
- Usos compatibles: la totalidad de los permitidos según la DEUP del Puerto de València siempre que sean usos vinculados al principal y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal. Oficinas y Almacén.

Para el resto de las determinaciones de carácter general o particular, se tomará como recomendación lo especificado en las normas urbanísticas del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

### **Artículo 3.32. Condiciones de parcela, de posición y volumen de la edificación**

En relación con las condiciones de parcela, de posición de la edificación y volumen de esta:

- Parcela mínima: 300 m2s
- Los planos de fachada en planta baja deberán ser coincidentes con la alineación exterior de parcela recayentes a zonas verdes y/o viario.
- Ocupación máxima de la edificación sobre rasante: 100%
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcelas p2.2: 5m2t/m2s
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcela p2.3: 3 m2t/m2s
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcelas p2.4: 4,84m2t/m2s
- Índice de Edificabilidad neta (IEN) en parcela p2.5: 2 m2t/m2s
- Altura total máxima en parcelas p2.2, p2.4: 5 alturas
- Altura total máxima en parcela p2.3: 3 alturas
- Altura total máxima en parcela p2.3: 2 alturas

- Altura máxima de cornisa:  $H_c = 6,50 + 5 \times (N_p - 1)$ , se tomará como recomendación lo dispuesto en el artículo 6.47.5 de las NNUU del PGOU de València.
- No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, se tomará como recomendación las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales de las normas urbanísticas del PGOU de València.
- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos en subsuelo del espacio público de la zona 2, siempre que estos estén vinculados a las edificaciones previstas por la Ordenación y para el cumplimiento de los estándares en ella exigidos.
- La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,00 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros, se tomará como recomendación lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas urbanísticas del PGOU de València.
- Se permite la construcción de entreplantas, se tomará como recomendación las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales de las Normas urbanísticas del PGOU de València.
- Se permiten los vuelos en todos los frentes y a lo largo de la totalidad de la longitud de cada una de las alineaciones de fachada, plantas salvo la planta baja, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de bomberos en caso de incendios conforme a normativa aplicable.
- Se permite longitudes de vuelo máximo de 2 metros medidos de manera ortogonal a la alineación de parcela.
- Los vuelos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad máxima permitida, cuando tengan dos o más frentes cerrados, en el resto de los casos no computarán a tales efectos. No computarán en ningún caso en el cálculo de la ocupación máxima.

### Artículo 3.33. Condiciones de urbanización y accesos

- Se permitirá la construcción de viales de servicio y acceso a las edificaciones siempre integrados en el conjunto del parque y no se permite el vallado de dichas zonas para una mejor integración del conjunto con el entorno.
- Igualmente se permite la creación de zonas puntuales de carga/descarga, así como estacionamiento en superficie siempre cumpliendo las medidas de integración paisajística descritas en las presentes NNUU.
- Se permite además la disposición de rampas de acceso al aparcamiento en subsuelo en cualquier punto del área 2 terciaria siempre que no suponga obstáculo alguno ni barrera para la integración en el entorno y continuidad del parque.
- Se reserva un área de afección por la existencia de Ficus, que se grafía en los planos, donde no se permite la construcción sobre rasante ni bajo rasante.
- La parcela rectangular donde se encuentra un eucalipto casi monumental debe quedar siempre libre de edificaciones sobre rasante.

### Artículo 3.34. Dotación de aparcamiento

En lo referente a la dotación de plazas de aparcamiento, será de aplicación lo mencionado en el Artículo 3.2. de las presentes NNUU.

En relación con la reserva de aparcamiento exigible para la implantación del uso previsto, y sus compatibles, se distingue entre la dotación de plazas públicas para la implantación del uso y las plazas de uso privado requeridas para el funcionamiento de la actividad.

Se entiende que los usos complementarios a la actividad principal, pero necesarios para el desarrollo de esta, se entenderán comprendidos dentro del uso principal a efectos del cálculo de la reserva de aparcamientos.

Se requiere la dotación mínima de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t edificable para uso público (250 plazas) y 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>t edificable para uso privado. En parcela privada se requiere la dotación mínima de 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable (mínimo 375 plazas), situadas en subsuelo bajo las edificaciones y bajo el jardín, siempre vinculadas a estas. Del total de plazas previstas, al menos 125 deberán ser de uso público, con independencia de que su uso sea gratuito o no. Del resto de plazas, 104 se resuelven en los viales de la propuesta y las 21 plazas restantes pueden disponerse tanto en superficie como integradas con el resto en el subsuelo para satisfacer la dotación de 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable (500 plazas).

Se permite la disposición de un número máximo de plazas de aparcamiento en superficie de hasta el 0,1% de la edificabilidad (máximo 25 plazas). Estas plazas de aparcamiento en superficie deberán quedar integradas en la urbanización de la zona verde y se potenciará la utilización de materiales que favorezcan el drenaje sostenible y la integración en el entorno.

Para el dimensionamiento de las plazas de aparcamiento será de aplicación lo establecido en el Anexo IV de la LOTUP y en la Ordenanza Municipal de Aparcamientos.

### **Artículo 3.35. Estudios de Detalle**

Se permite la realización de estudios de detalle para redefinir la volumetría de la zona terciaria tanto sobre como bajo rasante siempre en los términos que rigen las NNUU del PGOU de València.

En caso de modificación sustancial de la ordenación será necesario que el documento se acompañe de un estudio de integración urbana que evalúe sus efectos en el paisaje.

## **CAPÍTULO OCTAVO: USO INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (QI-C). CONDICIONES PARTICULARES.**

### **Artículo 3.36. Ámbito**

El uso Infraestructuras y Servicios Urbanos (QI-C) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano *O.05. Ordenación Pormenorizada de Usos*

El ámbito se destina a uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos como colector a cielo abierto que recoge y depura las aguas pluviales de la cuenca vinculada.

La parcela p1.1 tiene una superficie de 22.987 m<sup>2</sup>s.

### **Artículo 3.37. Condiciones generales**

Las condiciones de edificabilidad de las Infraestructuras y Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno, procurando su integración con el parque previsto en parcela p1.2, de manera que se posibilite el uso recreativo y de esparcimiento.

Igualmente, el Proyecto de urbanización preverá las actuaciones necesarias para el tratamiento del agua superficial del canal, de manera análoga a las realizadas y previstas “río” arriba, tanto en el Sector del Grao como en el de Moreras, con el fin de asegurar el aporte de agua necesaria para alcanzar la calidad requerida para su integración en el tramo final del Jardín del Turia, según lo dispuesto en el “Convenio de Colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”, aprobado en febrero de 2018.

## **CAPÍTULO NOVENO: USO VIARIO (CV). CONDICIONES PARTICULARES**

### **Artículo 3.38. Ámbito**

El uso viario (CV) está delimitado en las áreas expresamente señaladas con estos códigos en el Plano *O.05. Ordenación Pormenorizada de Usos*.

El PE ha optado por proponer a modo indicativo una ordenación viaria. En los Planos O.06 y O.07 se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

El presente plan reserva y ordena un total de 23.651,63 m<sup>2</sup>s de suelo para uso viario.

Se distingue entre los ámbitos viarios internos de nueva creación y aquellos de borde y existentes en la actualidad, en los que se materializan los lindes de la actuación.

### **Artículo 3.39. Condiciones generales**

En el suelo destinado a uso viario, se deben cumplir los criterios establecidos en el Anexo IV de la LOTUP para la red viaria urbana para su diseño en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano. La ordenación justifica y garantiza su cumplimiento:

- Equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico. En ningún caso se superan pendientes del 12% para viales de tráfico, 5% en los recorridos peatonales, 10% para carriles bici.
- Todos los viales permiten el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual disponen de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.
- Se implanta un recorrido de carril-bici que discurre, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecta con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas.
- En PU, las calles peatonales con acceso restringido para vehículos diferenciarán en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.
- Las áreas peatonales se separan del tránsito rodado y reúnen las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. En Proyecto de urbanización, se podrá a través de ellas dar acceso a aparcamientos de uso privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

La ordenación de los suelos incluidos en el ámbito destinados al uso pormenorizado de viario se ajusta a las siguientes condiciones dimensionales establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, además de las que resultan exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano. Se han tenido en cuenta todas aquellas cuestiones de perspectiva de género que la Generalitat recogió en el “Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano. Recopilación de Información en materia de Arquitectura y Urbanismo desde la perspectiva de género”, de marzo de 2017:

- Las aceras tienen una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura incorporan arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no es inferior a 2 metros, siendo este compatible con la red de servicios. Las de más de 4 metros de anchura disponen siempre de arbolado de alineación.
- Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tienen una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.
- Las bandas específicas de carril-bici tienen una anchura superior en todos los casos a la mínima de 2 metros.
- Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tienen superiores en todos los casos a las unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería cuentan con unas dimensiones en todos los casos superiores a las dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. En los planos se delimitan gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento. En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtiene de la distribución concreta de plazas que se grafían en los planos.
- Se computan como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admiten los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.
- Nivelación de los alcorques con la acera y diferenciación de materiales, colores y texturas en cambios de nivel.
- Diseño de rampas con poca pendiente y barandillas cómodas.
- Pasos de peatones muy diferenciados.
- Diseño del carril bici de forma que ocupe parte de la calzada sin reducir el ancho de acera, ni disminuyendo el espacio para el peatón.
- Amplias aceras para el paso de coches de bebés, sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y carros de la compra.
- Fomentar el uso del transporte público, y movilidad sostenible.

Se establece como condición del Plan Especial que las soluciones de accesibilidad y movilidad para el ámbito deberán ser compatibles con la infraestructura verde existente en el exterior del mismo y, en especial, con la Huerta de Protección Grado 1 definida por el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València y con la infraestructura verde de la ZAL.

### Artículo 3.40. Condiciones particulares

#### a) Viarios internos de nueva creación

Conforme al Anexo IV de la LOTUP, la anchura mínima de los viales se define en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía. Para el uso Terciario, al que se asimila el uso dominante del sector para la aplicación del apartado específico del Anexo IV de la LOTUP, la anchura mínima de viales de sentido único es de 16 metros, y de 20 metros para viales de doble sentido.

Los viarios internos de nueva creación se identifican en el presente plan con la siguiente denominación:

- Calle E

- Viario de 20m de ancho que enlaza con la calle de Algemés en su encuentro con la calle de Carlos Pau Español.
- Tiene la función de dar acceso a la zona de estacionamiento formada por los viales calle F y calle G.
- La circulación prevista es de doble sentido y se resuelve mediante un carril independiente para cada uno de ellos.
- Cuenta con una sección funcional única formada por el siguiente programa: acera de 6,50m de ancho, carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, calzada de dos carriles con un ancho total de 6,00m, acera de 4,00m de ancho. Ambas aceras cuentan con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.

- Calle F

- Área de estacionamiento de 25,10m de ancho que enlaza con la calle E y la calle G
- Tiene la función de estacionamiento exterior abierto, con tipología de calle en cul-de-sac con glorieta de 16m de diámetro para permitir el giro en su tramo final.
- La circulación prevista es de doble sentido y se resuelve mediante un carril independiente para cada uno de ellos.
- Cuenta con una sección funcional única formada por el siguiente programa: carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, acera de 2,00m de ancho, calzada de dos carriles con un ancho total de 6,00m, aparcamiento en batería en ambos lados con plazas de 4,5m de largo y 2,5 m de ancho, acera de 2,00m de ancho y espacio libre de ancho mínimo de 2,00 m hasta alcanzar el linde de la actuación con la zona portuaria aduanera.

- Calle G

- Área de estacionamiento de 21,85m de ancho que enlaza con la calle E y la calle F.
- Tiene la función de estacionamiento exterior abierto, con tipología de calle en cul-de-sac con glorieta de 16m de diámetro para permitir el giro en su tramo final.
- La circulación prevista es de doble sentido y se resuelve mediante un carril independiente para cada uno de ellos.
- Cuenta con una sección funcional única formada por el siguiente programa: acera de 4,45m de ancho con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales, calzada de dos carriles con un ancho total de 6,00m, aparcamiento en batería en ambos lados con plazas de 4,5m de largo y 2,5 m de ancho, acera de 2,40m de ancho.

**b) Viarios de borde**

Los viarios existentes de borde en cuyo ámbito se ubica linde de la actuación con el frente urbano de Nazaret, y que son objeto de reurbanización de sus anchos funcionales y adecuación a las nuevas necesidades de movilidad del Sector, con los objetivos siguientes:

- accesibilidad del ámbito del Plan y de cada una de las dotaciones prevista en él a partir de la naturaleza de estas con la estructura y jerarquía viaria existente y prevista a escala municipal.
- movilidad interna del ámbito de acuerdo una jerarquización viaria clara que permita la ordenación de los tráfico generados y previstos de manera fluida sin generar afectaciones negativas a las tramas colindantes existentes.
- renovación de la urbanización viaria de acuerdo con criterios de pacificación del tráfico rodado y la inclusión de medios de transporte no motorizados

- garantizar una dotación de aparcamiento suficiente de acuerdo con la normativa aplicable.
- accesibilidad del medio urbano de acuerdo la normativa municipal y autonómica aplicable
- tratamiento vegetal integrador y valoración de la vegetación existente que pueda mantenerse

Los viarios afectados por la presente ordenación y cuyos terrenos forman de manera parcial del ámbito del plan son los siguientes:

- Calle de Jesús de Nazaret (Tramo entre calle de Fontilles y calle A)

- Tramo de vial con ancho variable, con un valor mínimo de 19,55m y uno máximo de 23,75m
- La circulación prevista es de un único sentido mediante un único carril de 5,00 metros de ancho
- Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 3,75m de ancho, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, calzada de un único carril de 5,00m de ancho, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, acera de 3,00m de ancho. Ambas aceras cuentan con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
- El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 8,40 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.

- Calle de Jesús de Nazaret (tramo entre calle de Fontilles y calle del Castell de Pop)

- Tramo de vial con ancho variable, con un valor mínimo de 19,55m y uno máximo de 24,20m
- La circulación prevista es de un único sentido mediante un único carril de 5,00 metros de ancho
- Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 6,40m de ancho, aparcamiento en cordón con plazas de 4,5m x 2,3m, calzada de un único carril de 5,00m de ancho, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, carril bici segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado y ancho funcional de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada, acera de 3,00m de ancho. Ambas aceras cuentan con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
- El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 8,40 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.

- Calle del Castell de Pop (tramo entre calle de Santa Pola y calle del Sech)

- Tramo de vial con ancho 21,25m.
- La circulación prevista es de un único sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
- Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 2,45m, aparcamiento en cordón con plazas de 4,50m x 2,30m, calzada de doble carril de 6,00m, aparcamiento en batería con plazas de 4,5m x 2,5m, carril bici de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 3,00m de ancho. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
- El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 6,80 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.

- Calle del Sech (tramo entre calle de Sant Francesc de Paula y calle del Castell de Pop)

- Tramo de vial con ancho 19,00m.
- La circulación prevista es de un único sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
- Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 2,20m, aparcamiento en cordón con plazas de 4,50m x 2,30m, calzada de doble carril de 6,00m, carril bici de 2,50m en plataforma a

nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 5,00m de ancho. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.

- El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 12,15 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Sech (tramo entre calle de Sant Francesc de Paula y camino de la Punta a la Mar)
  - Tramo de vial con ancho 14,05m hasta bordillo delimitador de jardín central a modo de boulevard.
  - La circulación prevista es de un único sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: calzada de doble carril de 6,00m, carril bici de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 5,05m de ancho. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 14,25 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Sech (tramo 1 entre camino de la Punta a la Mar y Equipamiento Marblau)
  - Tramo de vial con ancho 17,85m de reciente urbanización. La ordenación en este tramo de vial no se prevé actuación alguna, si bien incorpora su urbanización a la ordenación del espacio viario con el fin de hacerlo compatible con el plan.
  - La circulación prevista es de doble sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - La sección funcional consiste en: alcorque corrido de 1,80 m con arbolado de alineación y especies arbustivas de poca densidad, aparcamiento en cordón con plazas de 2,30m de ancho y 4,50m de largo, calzada de doble carril de 6,00m, acera de 5,45m. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 11,65 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle del Sech (tramo 2 entre Equipamiento Marblau y calle de Algemesí)
  - Tramo de vial con ancho 12,95m de reciente urbanización. La ordenación en este tramo de vial no se prevé actuación alguna, si bien incorpora su urbanización a la ordenación del espacio viario con el fin de hacerlo compatible con el plan.
  - La circulación prevista es de doble sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - La sección funcional consiste en: alcorque corrido de 1,95 m con arbolado de alineación y especies arbustivas de poca densidad, aparcamiento en cordón con plazas de 2,300m de ancho y 4,50m de largo, calzada de doble carril de 6,00m, acera de 2,75m.
  - El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 6,75 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.
- Calle de Algemesí (trama entre camino de la Punta a la Mar y calle de Carlos Pau Espanyol)
  - Tramo de vial con ancho 17,40m
  - La circulación prevista es de doble sentido mediante dos carriles con un ancho total de calzada de 6,00 m.
  - Se propone sección funcional renovada en todo su ancho consistente en: acera de 2,00m, aparcamiento en cordón con plazas de 4,50m x 2,30m, calzada de doble carril de 6,00m, carril bici de 2,50m en plataforma a nivel de la calzada segregado mediante separadores de 50cm de ancho a cada lado, acera de 3,60m. Este último encintado cuenta con arbolado de alineación dispuestos cada 7,5m mediante alcorques individuales.

- El ámbito de vial incluido en el ámbito corresponde al suelo afectado por un plano ubicado a unos 3,75 metros de distancia desde la alineación última definida en descripción anterior.

### c) Dotación de aparcamiento en ámbito viario

En relación con la dotación de aparcamiento de uso público en espacio viario incluido en el ámbito del plan, se propone un incremento de 171 plazas nuevas en superficie respecto a las 46 plazas existentes, lo que hacen un total de 217 plazas.

Adicionalmente la parcela TER-QM resolverá en aparcamiento bajo rasante un mínimo de 125 plazas públicas además de 21 plazas públicas que puede repartir en superficie o en el subsuelo; la parcela ZV-DP dispondrá de al menos 78 plazas públicas en parcela privada y la parcela DP dispondrá de al menos 59 plazas públicas en parcela privada\*.

Todas estas plazas públicas suman un total de 500 plazas a disposición del público, independientemente de que su utilización sea gratuita o no.

De acuerdo con las descripciones arriba detalladas, la ordenación propone una reordenación de las secciones funcionales de los viarios de borde, con el fin de adecuar la accesibilidad y su utilización a la nueva realidad de la actuación y del entorno. En consecuencia y en coherencia a lo anterior y la nueva jerarquía viaria planteada, así como condición de conexión, sugiere también la remodelación de ámbitos viarios contiguos y externos al Sector. La reurbanización propuesta permitiría un incremento de 57 plazas adicionales a las 103 existentes, resultando un total de 160 plazas.

Se adjunta cuadro resumen a continuación:

Nombre Carrer	Ámbito PEs				Ámbito PU externo al ámbito del PEs		
	Ancho calle Propuesto	Nº Plazas Existentes	Nº Plazas Propuesta	TOTAL Nº Pl. nuevas	Nº Plazas Existentes	Nº Plazas Propuesta	TOTAL Nº Pl. nuevas
Jesús de Nazaret	variable 19,35m - 26,00 m	32	70	38	20	55	35
Castell de Pop	21,25m	0	28	28	24	46	22
Calle del Sech (St Fcsc. Paula - Castell de Pop)	19,00m	0	0	0	17	17	0
Calle del Sech (Camino de la Punta al Mar-St Fcsc. Paula)	14,05m	0	0	0	0	0	0
Calle del Sech (Camino de la Punta al Mar - C. Algemesí)	17,85m	14	14	0	27	27	0
Calle E	20,00m	0	0	0			
Calle F	25,10m	0	82	82			
Calle G	variable mín. 21,85m	0	23	23			
Algemesí	17,00m				15	15	0
<b>Total nº Plazas</b>		46	217	171	103	160	57

f

## CAPÍTULO DÉCIMO: ZONA AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICAS

### Artículo 3.41. Ámbito

La totalidad del ámbito del PEs se encuentra afectado tanto por las determinaciones relativas a las servidumbres aeronáuticas, como por la propuesta de servidumbres aeronáuticas incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de València.

Dicha afección está regulada en:

• **En materia aeronáutica**

- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de **Ordenación de los Aeropuertos** de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, (B.O.E., nº118, de 17 de mayo)
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las **servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de València** (B.O.E. nº129, de 28 de mayo de 2008)
- Plan Director del Aeropuerto de València vigente, de abril de 2010, aprobado mediante Orden Ministerial FOM /3417/2010 de 29 de noviembre de 2010, (B.O.E. nº2, de 3 de enero de 2011)

La totalidad del ámbito del presente Plan se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de València. En los planos de Ordenación se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de València que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluido todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Se encuentra principalmente afectado por:

- **SERVIDUMBRES POR OPERACIÓN DE AERONAVES**
  - Limite Aproximación Final ILS 30 ALTITUD 150m
  - Limite Aproximación Intermedia VOR 30 ALTITUD 206m
  - Limite Aproximación Final L/NDB 30 ALTITUD 206m
- **SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS**
  - LO/NBD PND
  - Superficie de Limitación de Alturas de las Servidumbres Radioeléctrica 120m
- **SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO**
  - Superficie de limitación de alturas de las servidumbres de aeródromo tramo horizontal: SUPERFICIE APROXIMACIÓN ELEVACIÓN 202m

Por ello, la a Dirección General de Aviación Civil de la Secretaria de Estado de Transportes del Ministerio de Fomento impone las siguientes condiciones:

- a. Condiciones referentes a las construcciones propuestas (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), a las modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores-incluidas las palas, y similares) no deben vulnerar la cota de 100 metros. En caso que las construcciones previstas, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, cometas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, y similares) incluidas las grúas de construcción y similares, superasen los 100 metros de altura sobre el nivel del mar o vulnerasen las servidumbres aeronáuticas, en el supuesto de que éstas se modificasen, se requerirá nuevo informe vinculante de la Dirección General de Aviación Civil, sin perjuicio de lo que el Ministerio de Defensa estime en relación con las instalaciones de su competencia.
- b. Según el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas, las instalaciones previstas en el ámbito del presente Plan no deben emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyen un

riego para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de València, incluidas las instalaciones que pueden suponer un refugio de aves en régimen de libertad. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

- c. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pueda dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas.
- d. Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requiere resolución favorable, conforme los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.
- e. Dado las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacue no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, modificado por el Real Decreto 297/2013, se solicita a la Generalitat Valenciana, la remisión a dicha Dirección General de la documentación completa del presente plan, previamente a la aprobación inicial o tramite equivalente, al objeto de elaborar el citado informe preceptivo y vinculante. Igualmente se deberá de disponer de informe expreso favorable de la Dirección General de Aviación Civil, sobre el presente plan, para la aprobación definitiva del planeamiento.

## CAPÍTULO DECIMOPRIMERO: ZONA DE AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS

### Artículo 3.42. Ámbito

La totalidad del ámbito del PEs se encuentra dentro de la franja de suelo delimitado por el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) y el límite interior de la Ribera del Mar, sin afectar a la zona de servidumbre de protección. Por tanto, el Sector se ve afectado en su totalidad por la regulación sectorial en esta materia.

El presente plan traslada al ámbito urbanístico el convenio interadministrativo Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València en que se detallan los usos de acuerdo la DEUP del Puerto de València a partir de las Bases del Acuerdo Específico.

Según el Artículo 67. Naturaleza y determinación del dominio público portuario, del TRLPEMM:

*“1. Los puertos de interés general forman parte del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) e integran el dominio público portuario estatal, el cual **se regula por las disposiciones de esta ley y, supletoriamente, por la legislación de costas.** Pertenecen al dominio público portuario estatal:*

- a) *Los terrenos, obras e instalaciones portuarias fijas de titularidad estatal afectados al servicio de puertos.*
- b) *Los terrenos e instalaciones fijas que las Autoridades Portuarias adquieran mediante expropiación, así como los que adquieran por compraventa o por cualquier otro título cuando sean debidamente afectados por el Ministerio de Fomento.*

- c) *Las obras que el Estado o las Autoridades Portuarias realicen sobre dicho dominio.*
- d) *Las obras construidas por los titulares de una concesión de dominio público portuario, cuando reviertan a la Autoridad Portuaria.*
- e) *Los terrenos, obras e instalaciones fijas de ayudas a la navegación marítima, que se afecten a Puertos del Estado y a las Autoridades Portuarias para esta finalidad.*
- f) *Los espacios de agua incluidos en la zona de servicio de los puertos.*

2. *Se considera dominio público portuario estatal el dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal.*

3. *El dominio público marítimo-terrestre ocupado por un puerto de competencia de una Comunidad Autónoma mantiene su titularidad estatal, si bien tienen la condición de adscrito a dicha comunidad.”*

La legislación en materia de costas queda regulada en adicionalmente en:

- Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas,
- Reglamento General de Costas, aprobado por R. D. 876/2014, de 10 de octubre
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

## CAPÍTULO DÉCIMOSEGUNDO

### ZONA DE AFECCIÓN EN MATERIA DEL PATRIMONIO CULTURAL VALÈNCIANO (LPCV), EN RELACIÓN TRATAMIENTO QUE EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS REALIZA RESPECTO AL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL

#### Artículo 3.43. Ámbito.

En el ámbito se ubica el inmueble protegido por el planeamiento general, edificio Benimar, con nivel de protección 3. Este bien se incluye en el *Inventario de edificios conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València*, construido en torno al año 1.950.

Dicha afección está regulada en:

#### • En materia de Patrimonio.

- Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciana (en adelante LPCV)
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, que modifica LPCV
- Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, que modifica LPCV
- Ley 10/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, que modifica LPCV

Tal y como queda recogido en el *“Estudio de Impacto Patrimonial del Plan Especial Zona Sur 1 Puerto de València”*, redactado por el Gabinete de Arqueología Algarra y Berrocal, que se adjunta en Anexo:

*“La documentación recopilada en el informe permite no solo realizar una aproximación histórica del área afectada por la intervención del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València (Nazaret Este) y del*

territorio en el que se incluye, sino que, gracias al proyecto localizado en el Archivo Histórico Municipal de València sobre la construcción del Balneario Benimar, se ha podido reconstruir documentalmente el inmueble desde su implantación, analizando además su entorno primitivo y actual, así como los sucesivos cambios urbanísticos y ocupaciones territoriales que han afectado al área de Nazaret desde la creación del edificio.

Se ha de señalar que dentro del área afectada por el plan **no se encuentra ningún elemento protegido con categoría BRL- BIC.** Tras el análisis realizado hasta el momento sobre el inmueble Balneario Benimar destacamos que el conjunto contiene un valor de conjunto.

El inmueble mantiene, al menos, en su aspecto exterior, aunque con deficiencias en su estado, la totalidad de sus partes, haciendo legible la corriente moderna a la que se asocia, otorgándole además cierto grado de valor técnico por las soluciones constructivas empleadas dentro de esta vertiente.”

Respecto al inmueble Balneario Benimar con Nivel 3 de protección se dice:

“El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

**En el nivel de protección Ambiental se admiten las obras de conservación, restauración, reforma y reconstrucción con los límites establecidos en la legislación urbanística.** En los proyectos de reforma de inmuebles con protección Ambiental, pueden autorizarse obras congruentes con la preservación de su imagen o de las características que hacen que contribuya a definir un entorno valioso para el paisaje urbano. El Ayuntamiento podrá autorizar la demolición de las partes del inmueble no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación. También podrá autorizar la reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería y otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definatorios del ambiente protegido.”

Según el artículo 3.62. Definición de nivel de protección y tipo de protección de las NNUU del PGOU de València:

5. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.
6. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia, determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determinará ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.
7. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido.

*Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, las protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.*

Además, el artículo 3.64. Criterios de adscripción a los distintos niveles de las NNUU del PGOU de València dice:

*4. Se incluyen en el nivel de protección nº3 (con protección básica arquitectónica) los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.*

Según el artículo 3.68. las NNUU del PGOU de València, el régimen de protección del NIVEL nº3 implica:

- 6. **Protección básica: arquitectónica.** En los edificios sujetos a protección arquitectónica se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.*
- 7. **Protección subsidiaria: ambiental.** No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.*

*En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.*

- 8. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el Catálogo.*

9. *La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.*
10. *Si por cualquier motivo se destruyesen o demolicen los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.*

En general son de aplicación los artículos que correspondan del Capítulo Quinto de las NNUU del PGOU de València, *De la conservación, protección y renovación del patrimonio inmobiliario.*

**De manera particular, en el caso del Balneario Benimar, se incluyen en la normativa de aplicación las siguientes pautas de actuación recogidas en el Anexo 5. Memoria de Impacto Patrimonial del presente plan en materia de patrimonio:**

- ✓ **Estudio previo** de valoración del estado actual del conjunto que guíe el diagnóstico y tratamiento del inmueble, integrando en la memoria la catalogación de los valores del conjunto **otorgando un grado de protección ambiental** al inmueble, vistos los valores con los que cuenta el edificio, con la finalidad de establecer un estudio de los elementos considerados propios e impropios.
- ✓ **Conservación de los parámetros de la edificación.** Abogar en una futura intervención del edificio por el mantenimiento de la estructura arquitectónica poniendo el acento en la conservación de las fachadas, la preservación de la volumetría del conjunto, no incrementando ni alterando los parámetros esenciales que hemos indicado en el apartado de valoración arquitectónica y no modificando el volumen geométrico preexistente donde reside la principal característica del elemento asociado a la vertiente racionalista.
- ✓ **Conservación de elementos ornamentales.** Encontramos en el edificio presencia de elementos decorativos que marcan cierta singularidad en la composición estilística del inmueble dentro de la vertiente arquitectónica racionalista en la que se adscribe, como son las ya señaladas columnas neobarrocas de la pérgola o el letrero en tipografía árabe cuya traducción es Benimar. Se hace necesario por tanto el mantenimiento y conservación de los elementos ornamentales mencionados y de otros que pudieran subsistir en el interior del conjunto.
- ✓ **Parcelación.** La delimitación de la protección queda reflejada en los planos de ordenación del plan y en la ficha de zona correspondiente, en la que se encuentra ubicado el edificio. Tras el análisis, resulta aconsejable respetar y recuperar la tipología de arbolado y jardinería original existente en el recinto, por el valor ambiental que presenta su conjunto.
- ✓ **Adecuación de materiales.** En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En el apartado de Análisis del Balneario Benimar hemos hecho referencia a los materiales de construcción tal y como se indica en la memoria del proyecto.

Teniendo en cuenta las indicaciones que se extraen del citado Estudio de Impacto Patrimonial y siguiendo las directrices establecidas anteriormente, y en la normativa vigente correspondiente en esta materia, no se considera que genere **ningún tipo de incompatibilidad**. Tras este estudio se confirma que **el proyecto no afecta negativamente al Balneario Benimar**.

#### **CAPÍTULO DECIMOTERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN DEL MEDIOAMBIENTE**

### **Artículo 3.44. 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 3.45. Compromisos Vegetación**

Para la defensa y mejora del arbolado y su control, se redactará un documento específico en el correspondiente Proyecto de Urbanización (o proyectos) que incluirá un inventario, determinación de usos y planificación de este. 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 3.46. Paisaje**

Los diferentes proyectos deberán estar en coherencia con lo establecido en el Estudio de Integración Paisajística que forma parte imprescindible de este Plan Especial.

La construcción de las nuevas infraestructuras necesarias deberá minimizar, en la medida de lo posible, el efecto de los impactos visuales que su instalación pudiera causar, siendo recomendables técnicas de mimetización con el entorno paisajístico en el que se implantan, conforme a la legislación sectorial vigente aplicable en cada caso y siempre que estas sean viables técnica y económicamente.

Las soluciones de accesibilidad y movilidad para el ámbito del Plan Especial deberán ser compatibles con la infraestructura verde existente en el exterior de este y, en especial, con la Huerta de Protección Especial Grado 1 definida por el Plan de acción territorial de ordenación y dinamización de la Huerta de València y con la infraestructura verde de la ZAL.

La compatibilidad de las soluciones de accesibilidad y movilidad con la infraestructura verde existente en el exterior del ámbito estricto del Plan Especial deberá ser supervisada por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje en los planes o proyectos correspondientes.

### **Artículo 3.47. 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.



## TÍTULO CUARTO. DISPOSICIONES FINALES

### DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

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 recomienda estar 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.

### DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

La entrada en vigor del presente plan conlleva la modificación en el ámbito afectado del Plan Especial de Ordenación de la Zona Sur del Puerto de València, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de València en fecha de 11 de octubre de 1990.

València, marzo 2021



EL EQUIPO REDACTOR

**AIC EQUIP, S.L.**

**Arquitectos**

Juan Añón Gómez

Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora**

Lucía Yubero Serrano

**B) FICHAS DE ZONA DEL SECTOR  
ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA  
NAZARET ESTE**

**FICHA URBANÍSTICA**

<b>NOMBRE</b>		<b>SUPERFICIE</b>
ÁREA TERCIARIA / DOTACIONAL MÚLTIPLE (TER-QM)		18.454m <sup>2</sup> s
ÁREA		A2
MANZANA		p2
PARCELA		p2.2, p2.3, p2.4, p2.5
MUNICIPIO		VALÈNCIA
PLAN		PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA Nazaret Este
SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
<b>USO GLOBAL</b>		<b>TERCIARIO</b>
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
USO PRINCIPAL	TERCIARIO (TER), DOTACIONAL MÚLTIPLE (QM)	
USOS COMPATIBLES	Permitidos por la DEUP del Puerto de València, vinculados al uso principal, y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal OFICINAS, ALMACÉN	
USOS INCOMPATIBLES PROHIBIDOS	O	RESIDENCIAL (RES)
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA MÍNIMA		300m <sup>2</sup> s
<b>INTENSIDAD</b>		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN S/R		100%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		
En parcelas p2.2		5,00 m2t/m2s
En parcela p2.3.		3,00 m2t/m2s
En parcela p2.4.		4,84 m2t/m2s
En parcela p2.5		2,00 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		25.000m2t
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>		
ALTURA TOTAL MÁXIMA		
En parcelas p2.2, p2.4		5 alturas
En parcela p2.3		3 alturas
En parcela p2.5		2 alturas
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA		Hc=6,50 + 5 x (Np-1) <sup>(1)</sup>
ENTREPLANTAS		SI
SÓTANOS		SI
SEMISÓTANOS		SI
CUERPOS VOLADOS		SI (a partir de planta primera)
LONGITUD DE VUELO MÁXIMO		2 m
<b>TRANSPOSICIÓN DE USOS DE LA DEUP</b>		
MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL / INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos en subsuelo del espacio público de la zona 2, siempre que estos estén vinculados a las edificaciones previstas por la Ordenación y para el cumplimiento de los estándares en ella exigidos.</li> <li>- Se permiten los vuelos en todos los frentes y a lo largo de la totalidad de la longitud de cada una de las alineaciones de fachada, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad</li> </ul>		



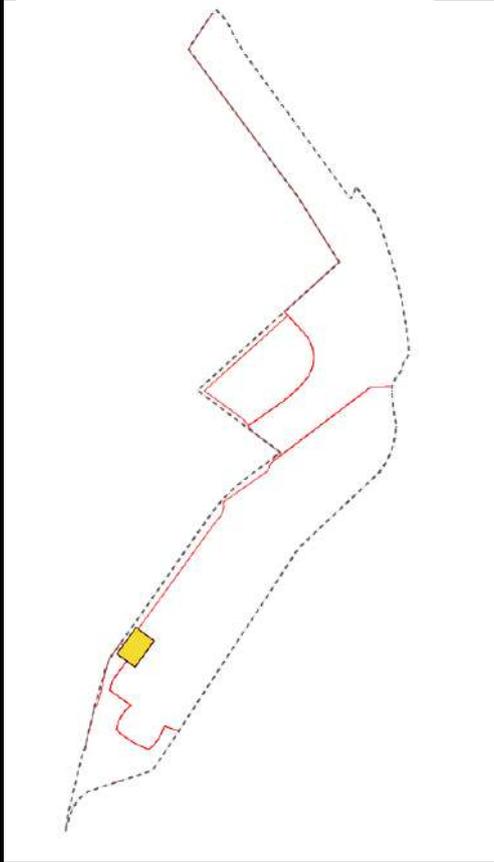


**FICHA URBANÍSTICA**

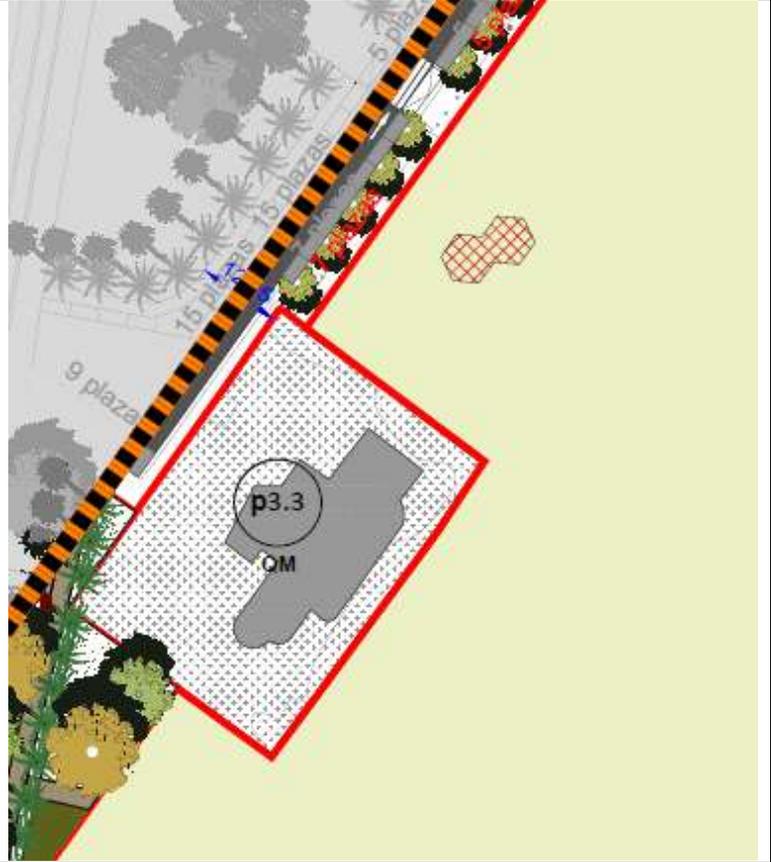
<b>NOMBRE</b>		<b>SUPERFICIE</b>
EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL <i>Marblau</i>		2.246m <sup>2</sup> s
ÁREA		A4
MANZANA		p3
PARCELA		p3.3
MUNICIPIO		VALÈNCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA Nazaret Este	
SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
<b>USO GLOBAL</b>	EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL (MD)	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
USO PRINCIPAL	EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL (MD)	
USOS COMPATIBLES	Permitidos por la DEUP del Puerto de València, que no sean prohibidos o incompatibles con el uso principal, y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal	
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS	RESIDENCIAL (RES) INDUSTRIAL (IND)	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA MÍNIMA		2.246m <sup>2</sup> s
<b>INTENSIDAD</b>		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN S/R		35%
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		0,60m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		1.345m <sup>2</sup> t
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS S/R		3 alturas (planta baja y dos alturas de piso)
ENTREPLANTAS		NO
SÓTANOS		SI <sup>(1)</sup>
SEMISÓTANOS		SI <sup>(1)</sup>
<b>TRANSPOSICIÓN DE USOS DE LA DEUP</b>		
MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL / INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La parcela es única y se entiende su ámbito como parcela mínima, no pudiendo ser objeto de segregación ni división</li> <li>- Condiciones de tratamiento del linde y vallado según NNUU del presente plan.</li> <li>- <sup>(1)</sup> Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótano, permitiéndose ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.</li> <li>- Para el resto de las determinaciones de carácter general o particular, se estará a lo especificado en las normas urbanísticas del presente plan y, en lo no regulado en ellas, se tomará como recomendación lo previsto en el PGOU de València para el uso previsto de la parcela.</li> </ul>		

**ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)**

**SITUACIÓN**



**PLANTA**



**FICHA URBANÍSTICA**

<b>NOMBRE</b>		<b>SUPERFICIE</b>
ZONA VERDE - DEPORTIVO ZV-DP		95.000m <sup>2</sup> s
ÁREA		A3
MANZANA		p3
PARCELA		p3.1
MUNICIPIO		VALÈNCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA Nazaret Este	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA	
<b>USO GLOBAL</b>	ZONA VERDE - DEPORTIVO (ZV-DP)	
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
USO PRINCIPAL	ZONA VERDE - DEPORTIVO (ZV-DP)	
USOS COMPATIBLES	HOSPEDAJE Y HOTELERO (condicionado al levantamiento de la prohibición del uso hotelero en espacios del dominio público portuario según el artículo 72.4 del TRLPMM), vinculados al uso principal, y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal	
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS	RESIDENCIAL (RES) INDUSTRIAL (IND)	
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA MÍNIMA	15.000m <sup>2</sup> s	
<b>INTENSIDAD</b>		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN S/R	15%	
OCUPACIÓN MÁX ADICIONAL DE CONSTRUCCIONES AUXILIARES S/R	5%	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA	0,193 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s <sup>(1)</sup>	
SUPERFICIE DESTINADA A INSTALACIONES DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE	60% – 80% <sup>(2)</sup>	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	-	
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS S/R	3 alturas <sup>(3)</sup>	
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA	Hc=6,50 + 5 x (Np-1) <sup>(4)</sup>	
DISTANCIA MÍNIMA A LINDES DE LA EDIFICACIÓN S/R	3 m <sup>(5)</sup>	
SÓTANOS	SI <sup>(6)</sup>	
SEMISÓTANOS	SI <sup>(6)</sup>	
<b>TRANSPOSICIÓN DE USOS DE LA DEUP</b>		
MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL / INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dotación de aparcamiento según artículo 3.2 de las NNUU del presente Plan.</li> <li>- La exigencia mínima de plazas públicas y privadas será de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t, correspondiendo un total de 367 plazas. No obstante, dada la naturaleza y ubicación de la actuación prevista por el presente plan, se exigen un máximo de 382 plazas de acuerdo con las estimaciones por la atracción y afluencia estudiada en el Plan de Movilidad. De esas plazas serán exigibles en parcela privada un mínimo de 269, debiendo ser públicas al menos 78. Las 113 plazas públicas restantes se resuelven en los viales públicos del ámbito.</li> <li>- Condiciones del tratamiento del linde y vallado según Art.3.18 de las NNUU del presente Plan</li> <li>- Condiciones de Protección de Patrimonio, según Art. 3.19 y 3.43 de las NNUU del presente Plan</li> <li>- <sup>(1)</sup> Las plantas diáfanos cubiertas, pero no cerradas, como cubiertas de gradas o similares, no computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad, debido a la peculiar configuración de las edificaciones deportivas.</li> </ul>		

- <sup>(1)</sup> En esta parcela, no computará la edificabilidad destinada a aparcamientos sobre rasante.
- <sup>(2)</sup> Los espacios auxiliares, zonas de paso y de protección de las instalaciones deportivas se entenderán comprendidas dentro de la superficie de las instalaciones deportivas. La superficie no ocupada por instalaciones deportivas o construcciones se destinará a espacios de circulación interior, zonas ajardinadas o construcciones auxiliares.
- <sup>(3)</sup> Se admitirá, no obstante, 4 plantas hasta en un 10% del máximo permitido de la superficie construida sobre rasante.
- <sup>(4)</sup> Se tomará como recomendación lo dispuesto en el artículo 6.47.5 de las NNUU del PGOU de València
- <sup>(5)</sup> La distancia mínima de retiro a lindes no será de aplicación a las construcciones auxiliares.
- <sup>(6)</sup> Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótano, tanto bajo las edificaciones, construcciones auxiliares como las instalaciones descubiertas de uso deportivo, permitiéndose ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.
- Para el resto de las determinaciones de carácter general o particular, se estará a lo especificado en las normas urbanísticas del presente plan y, en lo no previsto en ellas, se tomará como recomendación lo establecido en las NNUU del PGOU de València para el uso previsto de la parcela.

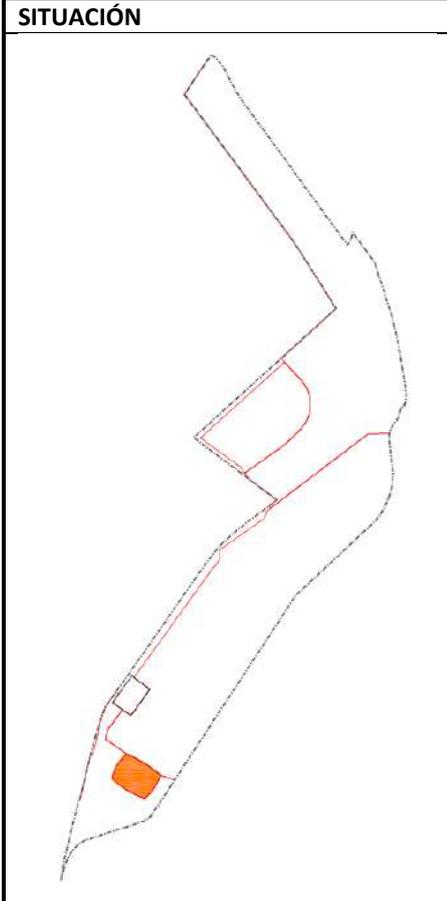
**ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)**



**FICHA URBANÍSTICA**

<b>NOMBRE</b>		<b>SUPERFICIE</b>
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DP		3.941m <sup>2</sup> s
ÁREA		A3
MANZANA		p3
PARCELA		p3.2
MUNICIPIO		VALÈNCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA Nazaret Este	
SISTEMA DE ORDENACIÓN		EDIFICACIÓN AISLADA
<b>USO GLOBAL</b>		DEPORTIVO
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
USO PRINCIPAL		DEPORTIVO (DP)
USOS COMPATIBLES		Permitidos por la DEUP del Puerto de València, que no sean prohibidos o incompatibles con el uso principal, y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal
USOS INCOMPATIBLES O PROHIBIDOS		RESIDENCIAL (RES) INDUSTRIAL (IND)
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>		
PARCELA MÍNIMA		3.941m <sup>2</sup> s
<b>INTENSIDAD</b>		
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN S/R		100% <sup>(1)</sup>
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD NETA		1,5m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		-
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>		
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS S/R		-
ALTURA DE CORNISA MÁXIMA		20 m
SÓTANOS		SI <sup>(2)</sup>
SEMISÓTANOS		SI <sup>(2)</sup>
<b>TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP</b>		
MIXTO COMPLEMENTARIO COMERCIAL / INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD		
<b>OTRAS CONDICIONES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aforo máximo 2.500 personas.</li> <li>- La parcela es única y se entiende su ámbito como parcela mínima, no pudiendo ser objeto de segregación ni división</li> <li>- Dotación de plazas de aparcamiento según artículo 3.2 de las NNUU del presente Plan.</li> <li>- La exigencia de plazas públicas y privadas será de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>t, correspondiendo un total de 118 plazas en parcela privada, de las cuales al menos 59 plazas deben ser públicas.</li> <li>- No obstante, dada la naturaleza y ubicación de la actuación prevista por el presente plan, el futuro aforo determinará si la dotación es suficiente o debe actualizarse la exigencia. Para ello, previa obtención de la licencia de edificación de la parcela será necesaria la realización de un nuevo estudio de movilidad.</li> <li>- Es posible disponer las plazas de aparcamiento en un única parcela, pudiendo unirse en la parcela ZV-DP todas las exigibles.</li> <li>- Condiciones del tratamiento del linde y vallado según Art.3.25</li> <li>- <sup>(1)</sup> Dotación que ocupa parcela completa, y queda limitada en parte por viales y espacios libres de uso público</li> <li>- <sup>(2)</sup> Se permiten sótanos (máximo 2 plantas bajo rasante) y semisótano, permitiéndose ocupar en todos los casos el 100% de la parcela.</li> <li>- Para el resto de las determinaciones de carácter general o particular, se estará a lo especificado en las normas urbanísticas del presente plan y, en lo no regulado en ellas, se tomará como recomendación lo previsto en el PGOU de València para el uso previsto de la parcela.</li> </ul>		

**ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)**



**C) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN ESPECIAL  
FICHA DEL INMUEBLE BENIMAR**

## CATÁLOGO DE PROTECCIONES PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE VALÈNCIA (València)

C1-BC-PG-P

### 1 – DATOS IDENTIFICATIVOS

DENOMINACIÓN DEL BIEN	Antiguo Balneario de Benimar
LOCALIZACIÓN	Calle Manuel Carboneres, s/n 46024 València Barrio: Nazaret Distrito: Poblats Marítims
COORDENADAS UTM	30S 729713,6E 4369594,56N
PARCELA CATASTRAL	0304101YJ3700G-0001PW/0002AE
PLANO DE SITUACIÓN	 Delimitación de protección de Benimar
PROTECCIÓN ANTERIOR	Pública Autoridad Portuaria de València Protección 3: arquitectónica y ambiental según <i>Inventario de edificios, conjuntos y elementos de interés arquitectónico del municipio de València (PGOU València 1988)</i>

### 2 - PROTECCIÓN

SECCIÓN	Patrimonio cultural
CATALOGACIÓN	Individualizada
CLASE	-
PROTECCIÓN GENERAL	PARCIAL

### 3 - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Emplazamiento y paisaje	Implantación aislada de forma irregular, sin condicionantes constructivos previos	
Referencias históricas	Cronología	H-1950
	Estilo	Movimiento Moderno

	Autoría	Leopoldo Blanco Mora Antonio Giménez Cusí
	Uso original	Sanitario
Tipología	Tipología de Restaurante-Balneario del Movimiento Moderno. Distribución moderna, lenguaje racionalista con formas geométricas espacio arquitectónico dinámico	
Descripción	<p><b>Parcela</b> sin condicionantes constructivos previos, distribución moderna, lenguaje de la arquitectura racionalista con formas geométricas y concepción dinámica del espacio arquitectónico, desprovista de las formas de otros lenguajes estilísticos históricos y tipología de Restaurante-Balneario del movimiento moderno.</p> <p>En 1941 el inmueble tenía tres <b>plantas</b>. En la planta baja se disponía el merendero, despachos con taquillas, cuartos de aseo, escalera. La planta primera destinada a restaurante, pista de baile, cocina, cámara frigorífica y aseos. La planta última se destinaba a vivienda del propietario. La Torre se aprovecha en cada piso, destinándose la parte elevada a depósito de agua.</p> <p>El pabellón se diseñó pensando en una futura ampliación consistente en una piscina de 33,33 m por 18 m, con agua a 0,50 m de profundidad.</p> <p>El proyecto original se modificó en el año 1945, con la construcción de una valla y la reforma de la segunda planta, adaptando y reconvirtiendo el uso de vivienda a las nuevas necesidades.</p> <p>En cuanto al <b>aspecto exterior</b> del edificio, desprovisto de ornato atendiendo al lenguaje moderno concebido entre medianeras, con guiño neobarroco en la decoración de elementos como los pilares de la pérgola de acceso, de carácter helicoidal, que convive con el movimiento moderno y racionalista.</p> <p>Las <b>fachadas</b> son libres y las cubiertas son planas aprovechando el espacio para el uso de terraza.</p> <p>Encontramos una multiplicación de <b>ventanas continuas</b> con soportes metálicos, elementos característicos todos ellos de la arquitectura racionalista.</p> <p><b>Acromatismo</b> del blanco empleado en fachada.</p>	
Soluciones constructivas	<p>El inmueble mantiene, al menos, en su aspecto exterior, aunque con deficiencias en su estado, la totalidad de sus partes, haciendo legible la corriente moderna a la que se asocia, otorgándole además cierto grado de valor técnico por las soluciones constructivas empleadas dentro de esta vertiente.</p> <p><b>El sistema constructivo</b> del proyecto lo define como pórticos de hormigón, vigas de hormigón, bovedillas cerámicas y cerramiento de ladrillo.</p> <p><b>Los muros</b> son de reducido espesor de ladrillo hueco y los forjados en forma de cuadrícula de hormigón armado quedando los casetones que forman la nervatura las placas enrasadas con las placas de yeso que al mismo tiempo servirán de encofrados.</p> <p><b>Los enfoscados y enlucidos</b> serán de cemento y solo en dependencias interiores como el restaurante serán de yeso.</p> <p><b>La valla</b> estará formada por una parte inferior de basamento con fábrica de ladrillo y una superior formada por piezas decorativas de piedra artificial con dimensión de 0,90 de altura y 2,10m de longitud, dichas piezas se entregarán en pilares de fábrica de ladrillo de 0,40m x 0,40m. el remate será en forma de tejadilla o pérgola formada por piezas de madera de escuadría. El basamento se compondrá de zócalo construido en ladrillo, el peto con ladrillo ordinario y la cornisa también con fábrica de ladrillo encarnado visto y puesto a sardinel. La fábrica del ladrillo del peto irá enlucida con mortero hidráulico y pintada a la cal.</p> <p><b>La pérgola</b> estará formada por unos canes de 0,10m x 0,07m los cuales se asientan sobre dos tablonces de 3x9 pulgadas, que irán apoyados sobre pilares. Servirá de apoyo a aquellos unas piezas de madera de 4x9 pulgadas que al objeto se fijarán en dichos pilares.</p>	
Elementos de interés	<b>Sistema estructural</b>	

**Fachadas:** Las fachadas se configuran libres de ornatos, con uniformidad cromática en su acabado (blanco) y disposición de múltiples ventanas continuas con particiones metálicas.

El volumen es geométrico, de estilo racionalista.

**Cubierta:** La cubierta es plana, aprovechando puntualmente la salida para uso de terraza.

**Elementos decorativos:** existen elementos como el letrero árabe de la fachada, que significa Benimar, y el propio título de Benimar en castellano que destacan por su singularidad.

También resultan llamativos los pilares de la pérgola de acceso con forma helicoidal.

**Jardín** <sup>(1)</sup>

**Interior** <sup>(1)</sup>

(1) Por razones ajenas al trabajo de elaboración del catálogo no se ha podido concretar en esta ficha su valoración, carácter y estado de conservación, por lo que se propone la valoración de los elementos en el momento que se decida intervenir sobre el mismo, a través de estudio de los valores patrimoniales del interior, previo a cualquier propuesta de intervención. Las actuaciones permitidas se determinarán de acuerdo con la normativa de aplicación vigente.

Usos actuales y pasados

El uso primitivo fue de restaurante-balneario.

Actualmente el edificio se encuentra cerrado y tabicado su acceso para evitar ocupaciones espontáneas y actos vandálicos.

#### 4 - COMPONENTES PRINCIPALES/ACTUACIONES PREVISTAS

Componentes principales <sup>(2)</sup>	Nº	Valoración	Carácter	Estado de conservación	Actuación	Importancia estimada	Urgencia
<b>PARCELA</b>	<b>1</b>			Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Morfología	1.1	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Ocupación	1.2	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Espacio libre o jardín	1.3	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Jardín y/o arbolado protegido	1.4	A conservar	Ambiental	(4)			
<b>EDIFICIO</b>	<b>2</b>			Aceptable	Rehabilitación	Media	No
FACHADAS	2.1.	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Composición	2.1.1	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Rótulos decorativos (letrero tipografía árabe)	2.1.2	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Columnas neobarrocas pérgola	2.1.3	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Media	No
Componentes secundarios <sup>(3)</sup>	2.1.4	A conservar	Material	(4)	Rehabilitación	Media	No
CUBIERTA	2.3	A conservar	Material	(4)	Rehabilitación	Media	No
SISTEMA ESTRUCTURAL	2.4	A conservar	Tipológico	(4)	Rehabilitación	Media	No
ORGANIZACIÓN ESPACIAL INTERNA	2.5	(4)					
Compartimentación interior	2.5.1	Irrelevante					
Elementos de interés (escalera, vestíbulo, etc.)	2.5.2	(4)					

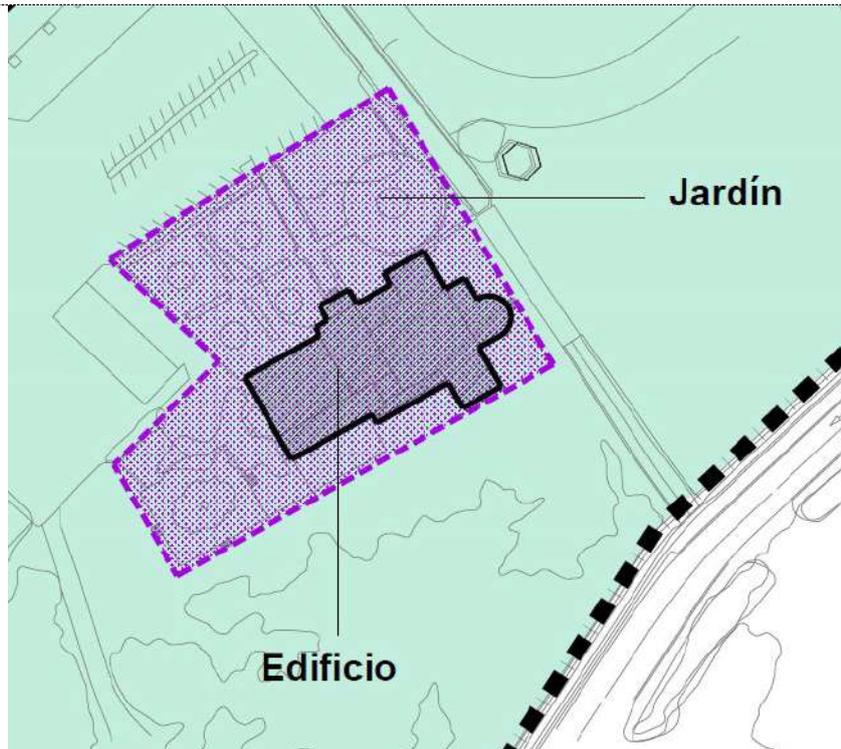
(2) Las determinaciones de esta tabla se refieren al elemento catalogado. si en la parcela catastral existe una parte no catalogada, su régimen urbanístico se determina en los planos de ordenación del plan.

(3) Se consideran componentes secundarios de la fachada los que proceden de la edificación primigenia o añadidos posteriores, con valor patrimonial y que colaboran a enriquecer el valor del bien catalogado. Se trata de elementos decorativos, revestimientos, carpinterías, rejería, y cualquier otro elemento de interés no incorporado expresamente en el desglose.

(4) En aquellos componentes que, por razones ajenas al trabajo de elaboración del catálogo, no se haya podido concretar en esta ficha su valoración, carácter y estado de conservación, se propone la valoración de los elementos en el momento que se decida intervenir sobre el mismo, a través de estudio de los valores patrimoniales del interior, previo a cualquier propuesta de intervención. Las actuaciones permitidas se determinarán de acuerdo con la normativa de aplicación vigente.

## 5 - NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

Normativa de protección de plan	Para las determinaciones de carácter general o particular, se estará a lo especificado en la legislación vigente (LOTUP)
Normativa sectorial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciana y sus modificaciones</li> <li>• Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, y sus modificaciones.</li> </ul>
Condiciones particulares	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Estudio previo:</b> Previo a cualquier intervención en el bien se deberá elaborar un estudio previo de valoración del estado actual del conjunto que guíe el diagnóstico y tratamiento del inmueble, con la finalidad de establecer un estudio de los elementos considerados propios e impropios. Dado que no se ha podido tener acceso a la edificación, el proyecto que sirva de base para la intervención en la edificación deberá justificar si existen o no elementos en el interior dignos de ser conservados.</li> <li>✓ <b>Conservación de los parámetros de la edificación.</b> Abogar en una futura intervención del edificio por el mantenimiento de la estructura arquitectónica poniendo el acento en la conservación de las fachadas, la preservación de la volumetría del conjunto, no incrementando ni alterando los parámetros esenciales que hemos indicado en el apartado de valoración arquitectónica y no modificando el volumen geométrico preexistente donde reside la principal característica del elemento asociado a la vertiente racionalista.</li> <li>✓ <b>Conservación de elementos ornamentales.</b> Encontramos en el edificio presencia de elementos decorativos que marcan cierta singularidad en la composición estilística del inmueble dentro de la vertiente arquitectónica racionalista en la que se adscribe, como son las ya señaladas columnas neobarrocas de la pérgola o el letrero en tipografía árabe cuya traducción es Benimar. Se hace necesario por tanto el mantenimiento y conservación de los elementos ornamentales mencionados y de otros que pudieran subsistir en el interior del conjunto.</li> <li>✓ <b>Parcelación.</b> La protección se extiende al edificio y espacios libres señalados como protegidos en la presente ficha, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. No se ha tenido acceso al recinto para llevar a cabo una valoración en este sentido, es por ello, que será necesario en el estudio previo tener en consideración el aspecto de la configuración original de la jardinería existente en el recinto.</li> <li>✓ <b>Adecuación de materiales.</b> En las posibles obras de intervención los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés según lo indicado en el apartado "soluciones constructivas" de la presente ficha y a lo que se establezca en el mencionado estudio previo.</li> </ul>



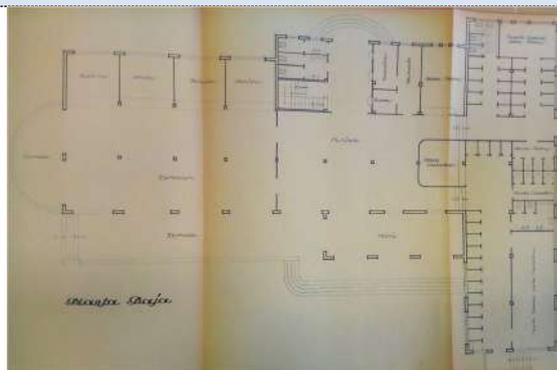
Usos propuestos	Zona verde deportivo y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal asociados a esta.
Destino público o privado	Destino público/privado. Adecuado a los usos compatibles a implantar en la parcela en la que se encuentra.
Observaciones	El edificio no tiene catalogación de BIC o BRL.

**6 - DOCUMENTOS GRÁFICOS**

Índice de documentos gráficos	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proyecto. Planos de planta y alzados 1941</li> <li>2. Proyecto de reforma. Segunda planta 1943</li> <li>3. Proyecto de valla 1945</li> <li>4. Fotografías</li> </ol>
-------------------------------	--

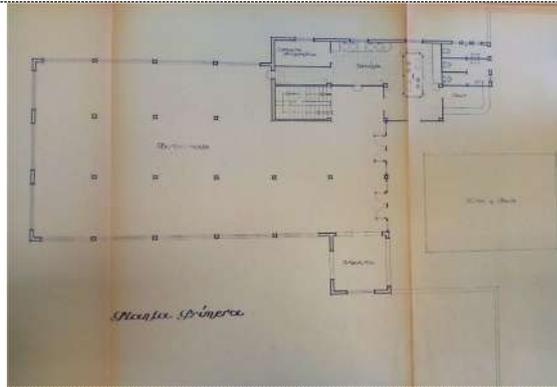
**Documentos gráficos**

Proyecto. Distribución planta baja  
La escalera que da al vestíbulo de entrada accede a la planta superior destinada a restaurante cubierto y bar, pista de baile, cocina, cámara frigorífica, aseos y orquestina.



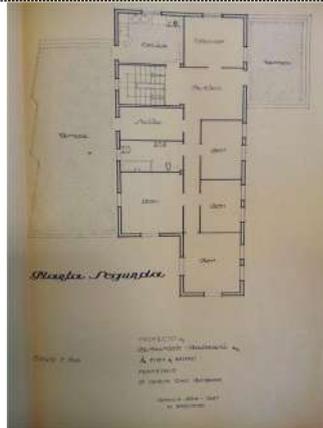
Proyecto. Distribución planta primera

La planta última se destina a vivienda del propietario o persona encargada de la vigilancia o explotación de la industria.

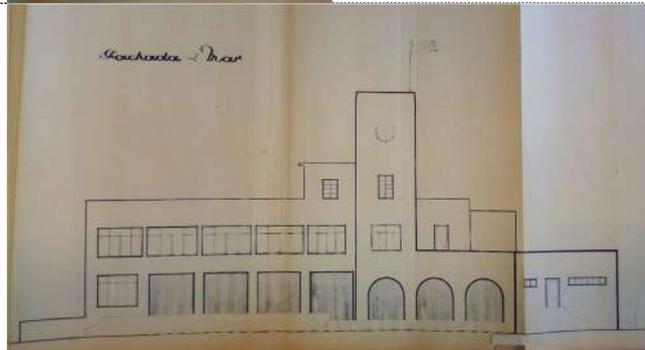


Proyecto. Distribución planta segunda

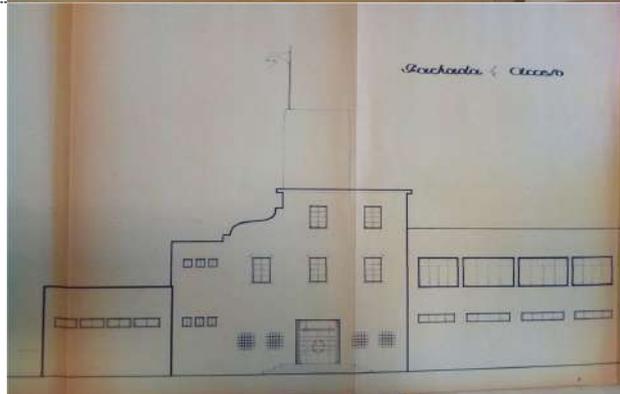
La Torre, que se acusa claramente por su elevación en los planos, se aprovecha en las partes correspondientes a cada piso destinándose la parte elevada a depósito de agua.



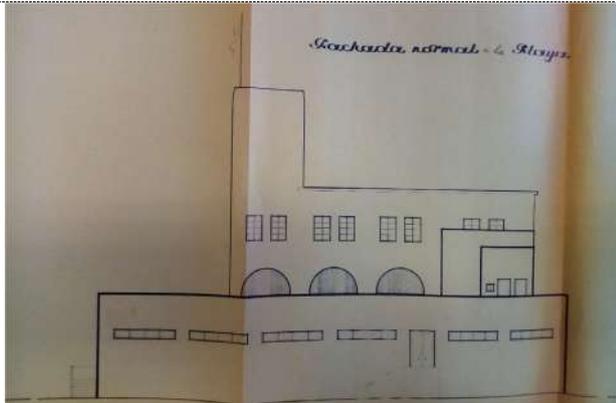
Proyecto. Fachada al mar



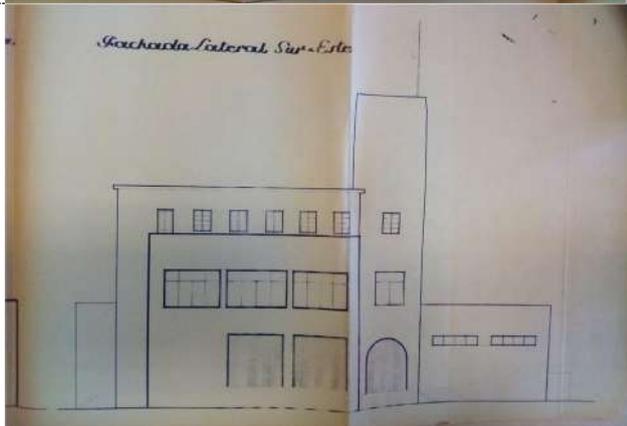
Proyecto. Fachada de acceso



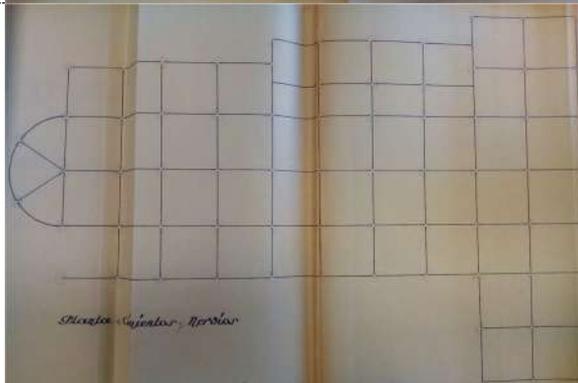
Proyecto. Fachada normal a la playa



Proyecto. Fachada lateral sureste



Proyecto. Planta cimientos y nervios



Proyecto de reforma. Planta segunda

Encontramos que el proyecto original se modificó en el año 1945, cuando su propietario Luis Aznar Iñigo solicita el permiso para la construcción de una valla y la reforma de la segunda planta, adaptando y reconvirtiendo el uso de vivienda a las nuevas necesidades, alojando los lavaderos generales del Balneario, así como los vestuarios del servicio, dejando la vivienda como se especifica en el primitivo proyecto.



Proyecto de valla



Reportaje fotográfico

Fotografía de la ficha del catálogo  
PGOU 1988



Fotografía de Benimar en la  
actualidad



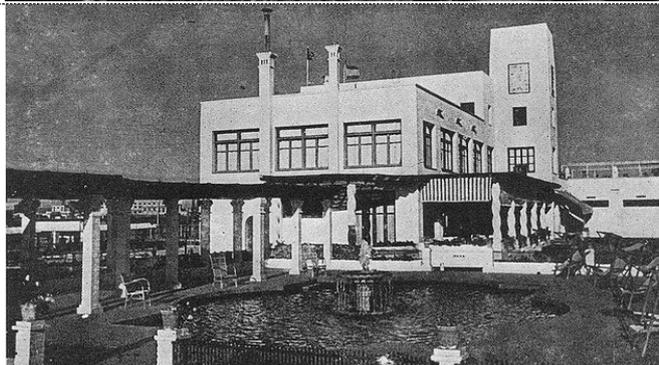
Estado primitivo  
Fachada de acceso. Manuel  
Carboneres.  
Fuente: Biblioteca Valenciana  
Nicolás Primitiu



Estado primitivo  
Fachada de acceso. Manuel  
Carboneres.



Estado primitivo  
Fachada de lateral



## 7 - BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

- AAVV, "Construyendo la Ciudad" Barrio de Natzaret Propuestas 92, Generalitat Valenciana, 1991.
- Aguilar, I. Serra, A., Los Poblados Marítimos, Historia, lugares, escenas, Ayuntamiento de Valencia, Generalitat Valenciana, Demetrio Ribes, Universidad de Valencia, 2017.
- Asociación de Vecinos, Natzaret, Ahir, Avui, dema, Boletín periódico, cooperativa clisset, 1981.
- Ayuntamiento de Valencia, Estudio de Natzaret, 2017.
- Castaño, Juan., Natzaret y sus calles, AAVV y Generalitat Valenciana, 1995.
- IVAM, La Ciudad Moderna. Arquitectura Racionalista en Valencia, Tomo I-II, 1998.
- Sánchez, D., Arquitectura y espacio urbano en Valencia, 1939-1957, Colección Estudis, Ayuntamiento de Valencia, 2013.

### Artículos especializados

- Cucó, J., Un barrio marginado no es un barrio marginal, a propósito de Natzaret (Valencia).
- Ferrandis, B., ¿Consecuencias indeseadas o planificación intencionada? La marginación urbanística del poblado marítimo de Natzaret, Valencia. 1946-2010.

### Hemeroteca virtual de Prensa Histórica

- 'Hoja Oficial del lunes editada por la Asociación de la Prensa' - Época Tercera Número 1212 (18061962).
- Diario de Burgos de avisos y noticias Año LXVII Número 20395 - 1957 noviembre 2

- 
- Hoja oficial de la provincia de Barcelona Año XXXVII Número 1216 - 1962 junio 18 (18061962) - Copia digital
  - Ritmo revista musical ilustrada Ritmo - Año XXI Número 238 - 1951 septiembre (01091951)

Cartografía reproducida. Cartoteca de la Universidad de Valencia  
Vuelos americanos, Fotografía aérea, 1945, 1956, 1964, 1991, 1997

Fuentes Inéditas. Archivo Histórico Municipal. Archivo del Reino

- AHMV. Serie policía urbana. EXPTE. 25749RG
- AHMV. Serie policía urbana. EXPTE.23981
- AHMV. Serie policía Urbana, Caja Blanca s/n
- ARV. Plano nº 206
- ARV. Plano nº 485

Fuentes digitales

- Blog. Valenciabonita.es, Entrada: la Valencia veraneante cuando el tranvía llegaba al mar. Acceso 18-06-2018

Legislación

- Aprobació definitiva Catàleg Estructural Revisió Simplificada PGOU
  - Revisión simplificada del Plan General de Valencia. Catalogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos. Normas
  - Ley 16 /1985 del 25 de junio de Patrimonio Histórico Español
  - Ley 4/ 1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano
  - Ley 14/2003, de 10 de abril de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.
-

## D) PLANOS DE ORDENACIÓN

**P.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN**

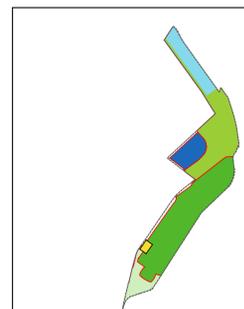
O01	INFRAESTRUCTURA VERDE, ESTRUCTURA DE COMUNICACIÓN, ACCESOS Y CIRCULACIONES	
O02	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/2.000
O03	RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	1/2.000
O04	ÁREAS DE ORDENACIÓN SEGÚN ACUERDO	1/2.000
O05	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE USOS	1/2.000
O06	RÉGIMEN URBANÍSTICO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, VIARIO Y ZONAS VERDES. ÁMBITO A	1/1.000
O07	RÉGIMEN URBANÍSTICO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN, VIARIO Y ZONAS VERDES. ÁMBITO B	1/1.000
O08	SECCIONES VIARIAS	1/100
O09	SECCIONES VIARIAS	1/100
O10	AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS	1/2.000
O11	AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO	1/2.000
O12	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS	1/25.000- 1/50.000
O13	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/25.000
O14	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. PLAN DIRECTOR AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS – ESTADO ACTUAL Y DESARROLLO PREVISIBLE	1/50.000
O15	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO- AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES	1/50.000
O16	AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA. MINISTERIO DE FOMENTO- AEROPUERTO DE VALÈNCIA. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICAS AERONÁUTICAS	1/10.000



----- ÁMBITO DEL SECTOR DEL PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA NAZARET ESTE

**ÁREAS DE ORDENACIÓN**

- ÁREA 1** Parque de la Desembocadura
- ÁREA 1** Antiguo Cauce Río Turia
- ÁREA 2** Actuación Terciaria
- ÁREA 3** Área Dotacional Deportiva
- ÁREA 4** Equipamiento Mar Blau
- ÁREA 5** Parque Sur de Nazaret



Ref: 17071PES-004

Plano: ORDENACIÓN  
Áreas de ordenación según acuerdo

Escala A1: 1/2000  
Escala A3: 1/4000

Fecha: Marzo 2021  
Sustituye: O04 - DIC 2018

**17071PEZS1  
PLAN ESPECIAL  
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA - NAZARET ESTE  
VALÈNCIA**

Arquitectos:  
Juan Añón Gómez

*[Handwritten signature]*  
Gabriel Doménech Bardisa

*[Handwritten signature]*  
Arquitecta colaboradora:  
Lucía Yubero Serrano



