

Comité Asesor del Puerto de Valencia

Comisión Delegada del Consejo de Administración
de la **Autoridad Portuaria de Valencia** para el Impulso de la Integración Territorial

en Valencia, a 7 de febrero de 2017

Bases para un ACUERDO ESPECÍFICO

entre el Ayuntamiento de Valencia y la Autoridad Portuaria de Valencia
sobre la Ordenación del "PLAN ESPECIAL NAZARET ESTE"
ámbito del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de Valencia

PROPUESTA DE ACUERDO para el Comité Asesor del Puerto de Valencia, constituido por la
Comisión Delegada del Consejo de Administración de la APV en sesión de 03/12/2015,

como resultado de las reuniones celebradas el 13/01/2016, 10/03/2016, 17/05/2016 y
13/07/2016, y habiéndose tomado en consideración los siguientes

antecedentes:

- a) En el Convenio de 19/05/1986 entre el Ayuntamiento de Valencia y la Autoridad Portuaria de Valencia, en su parte dispositiva se puede leer:

Art. 3 " - El Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Puerto Autónomo, habiéndose planteado minuciosamente tanto el futuro desarrollo portuario como los problemas que representan, para la Ciudad y para el Puerto, las condiciones de acceso por carretera a este último y su enlace con la red viaria general, han considerado como básicos los siguientes criterios para su solución:

-[...]

- .El núcleo urbano de Nazaret, inmediato a esta zona sur portuaria, debe ser protegido ambiental y efectivamente, de su proximidad al Puerto y al futuro desarrollo del mismo [...]

-[...]."

En línea coherente con estos criterios básicos, el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y el Puerto Autónomo acuerdan:

"[...]. Llevar a efecto las reservas de suelo precisas para evitar los efectos negativos que sobre el barrio de Nazaret pueda generar la actividad portuaria. "

Art. 4 " Con el fin de minimizar el impacto que sobre el barrio de Nazaret pueda tener el trazado de la carretera de acceso sur al Puerto y garantizar una separación adecuada entre los nuevos terrenos ganados al mar y la edificación residencial [...]."

Art. 5 " Con relación a la zona verde prevista en el Avance del Plan General de Valencia entre los terrenos actuales de las instalaciones de ARLESA y el resto del área portuaria, estimando las partes signatarias de este documento más útil ubicar dicha franja verde de modo que sirva de separación entre la zona edificada de Nazaret y la Zona de Servicios Portuarios [...]."

Art. 7 " El Puerto Autónomo de Valencia, a fin de evitar usos de posible impacto negativo en el entorno urbano de Nazaret, acepta limitar los usos de los terrenos recayentes entre la actual concesión de la Escuela de Deportes de la Iglesia "Benimar" y la carretera de acceso Sur al Puerto, a los previstos en el Avance del Plan General de Valencia 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 a la libre. El Ayuntamiento de Valencia reconsiderará las limitaciones volumétricas del Avance del Plan General a fin de facilitar el uso de oficinas/comercial de este sector, a través de la asignación de una volumetría comprendida entre 1,0 m²/m² y 1,4 m²/m² al suelo afectado por este uso.[...]."

Los compromisos referidos traían causa, según dice la parte dispositiva del Convenio, de la voluntad por ambas partes de contemplar *“la ordenación de los terrenos del barrio de Nazaret afectados por las obras, en curso de ejecución, de la nueva carretera de acceso Sur al Puerto, con el fin de garantizar el mínimo impacto ambiental del uso de los terrenos portuarios ganados al mar con su construcción”*, así como de la mutua convicción sobre *“la gran importancia y trascendencia que para el conjunto de la Ciudad y su red viaria, así como para el Puerto Autónomo, tiene el disponer de un acceso que comunique el Puerto con la V-30 eliminando el tráfico pesado por el interior de la Ciudad”*.

- b) El posterior convenio 2013 contempla como uno de sus objetivos *“La renovación del marco de colaboración existente entre las partes firmantes [...]”*

El objetivo así formulado traía causa - como puede leerse en la parte expositiva del Convenio - en la firme convicción de que la revisión del marco de colaboración hasta entonces existente *“es una oportunidad y, sobre todo, una necesidad igualmente sentida respecto de lo que en el Convenio de 1986 se denominó “Área Portuaria Sur”, en clara referencia a la zona de contacto del puerto con Nazaret, para la cual se ha identificado una ambiciosa iniciativa para la misma, profundizando en la filosofía de Zona de Protección que inspiró el citado Convenio del 86”*.

En coherència con lo expuesto, en la clàusula Tercera, letra b) se recoge:

“Clàusula Tercera b): Respecto del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de Valencia en contacto con el núcleo urbano de Natzaret, 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 la misma 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 cuya representación gráfica se recoge en el Anexo IV” (Figura 1)



Código seguro de verificación: eFMO KvJL YG3+ hC5X g1NL 0Q4f jH8=

URL de validación: <https://valenciaportise.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por: M. PILAR THEUREAU PEÑA Cargo: SECRETARIA GENERAL

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma: 23/02/2017 11:42:19



Fig. 1

c) La Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) del Puerto de Valencia, aprobada por la Orden FOM/1973/2014 de 28 de octubre, establece:

“Los usos asignados mantienen, en líneas generales, la zonificación actual del puerto de Valencia, dividiendo el puerto básicamente en cuatro grandes áreas: el puerto comercial, cuya asignación de usos es la propia de sus actividades comerciales 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; la marina sur, actualmente otorgada en concesión al Real Club Náutico de Valencia, cuyo usos se corresponden con la actividad náutica deportiva y complementaria a ésta que actualmente se desarrolla, y la zona de la Marina Real Juan Carlos I y adyacentes”.

d) El Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante (LPEMM), en su artículo 56 establece:

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 [...] como sistema general portuario [...].
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



Código seguro de verificación: eFMO KvJL YG3+ hC5X g1NL 0Q4f jH8=

URL de validación: <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por: M. PILAR THEUREAU PEÑA Cargo: SECRETARIA GENERAL
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma: 23/02/2017 11:42:19

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. [...]

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.

La Autoridad Portuaria de Valencia y el Ayuntamiento de Valencia, comparten **el interés en la (i) formulación de un Plan Especial para la ordenación urbanística del área este del barrio de Nazaret** - franja de terrenos que la vigente DEUP califica como Zona de Uso Mixto Complementario Comercial /Interacción Puerto-Ciudad -, según la representación gráfica adjunta identificada como “Plano 1- **Area A**”, (ii) **así como en el desarrollo de actuaciones adicionales** a ejecutar parcialmente en espacios portuarios colindantes con los anteriores y para los que la vigente DEUP asigna un Uso Complementario Comercial, según representación gráfica adjunta como “Plano 1- **Area B**”; y **todo ello bajo las siguientes**

premisas básicas:

1. Nuevo viario de acceso al puerto (carretera y ferrocarril) :

El trazado del nuevo viario de acceso al puerto – asimismo referenciado en la documentación portuaria como de remodelación viaria interior del área sur de la Zona de Servicio del Puerto - procurará la mínima afección a Nazaret; así el enlace viario para acceder a los muelles será por paso inferior bajo el eje viario principal y el ferrocarril, y no invadirá al oeste más allá de la valla actual del recinto de “Benimar”, con la estricta excepción de la penetración hasta a un punto máximo de **30 metros** necesario para desarrollar el trazado acordado (ver Plano 2)

La rotonda actual se desplazará **105 metros lineales** en sentido sudeste para, manteniendo la funcionalidad del trazado viario y ferroviario, posibilitar una mejor continuidad del Jardín del Túria hasta el nuevo parque de Desembocadura (ver Plano 1)

En ambos casos, el consenso alcanzado en los términos antes expuestos ha determinado la concreción definitiva de la extensión de los espacios portuarios sobre los que la APV formulará, con base a los compromisos derivados de la firma del presente Acuerdo Específico, el correspondiente Plan Especial.

La representación gráfica de la extensión definitiva de dichos espacios figura en el “Plano 1- **Area A**” adjunto que, además, sustituirá al denominado Anexo IV del Convenio de 2013 (ver Figura 1) y asimismo incorpora una ligera modificación del área recogida en la DEUP aprobada y a la que se hacía referencia en el apartado de antecedentes.

2. Recuperación parcial de la amplitud del viejo cauce del Túria :

El antiguo cauce del Túria, en el tramo comprendido entre el Puente de Astilleros y el inicio de la obra de encauzamiento existente, se ampliará por el margen izquierdo **20 metros lineales** en sentido transversal con el fin de facilitar las condiciones de formalización de este nuevo sector del Jardín del Túria.

El proyecto de ajardinamiento de esta franja se realizará por el Ayuntamiento de Valencia, siendo su ejecución a cargo de la APV que, asimismo, acometerá su cerramiento por su lado noreste.

Véase su representación gráfica en el “Plano 1 - **Area B**” adjunto.

3. Creación del Parque de Desembocadura del Túria :

Configurado aguas abajo del Puente de Astilleros el cual, con una extensión no inferior a **86.000 m2** (Area A1+Superficie Viejo Cauce), nace con la vocación de procurar una solución formal y funcional equivalente al Parque de Cabecera para el encuentro del Jardín del Túria con el mar, instalaciones portuarias mediante, y ello en la fórmula que se derive de lo recogido en el punto 8 del presente documento a propósito del diseño de la ordenación definitiva del Parque de Desembocadura.

Véase su representación gráfica en el “Plano 2 - **Area A1**” adjunto.

4. Creación de un Área Terciaria :

Situada aproximadamente en el emplazamiento de las antiguas instalaciones de ARLESA – después MOYRESA y en su última etapa también conocidas como BUNGE - se proyectará un área de uso terciario y, en su caso, en parte también dotacional, con extensión aproximada de **19.500 m2** y una edificabilidad de **25.000 m2**. En este área la APV se compromete a estudiar la viabilidad de disponer de una instalación dedicada a la formación profesional en temas logísticos. Esta instalación, caso de hacerse realidad, deberá estar integrada en la trama urbana de Nazaret y recayendo al Parque de Desembocadura del Jardín del Túria, que supondrá un importante factor de dinamización social y económica del barrio.

Véase su representación gráfica en el “Plano 2 - **Area A2**” adjunto.

5. Creación de un Área Dotacional Deportiva :

Emplazamiento de un área dotacional deportiva y de espacio libre, susceptible de ser gestionada por concesión administrativa, de una extensión aproximada de **87.900m2** y calificada como Espacio Libre de Uso Deportivo (GEL 4*). Este equipamiento deportivo ocupará parcialmente la zona verde existente, que resulta sobradamente compensada con el gran parque del final del Jardín del Túria y la configuración de una nueva zona verde (GEL 1) al sur, y representa, además de la recuperación del emplazamiento de una dotación deportiva tradicional del área marinera, una frontera verde entre la actividad portuaria y el barrio y también un centro dinamizador de usos y actividades vinculadas al deporte y el ocio, con un gran potencial de repercusión en la regeneración social del barrio y la reactivación económica.

El equipamiento deportivo podrá ser objeto de concesión administrativa cuyo titular ejecutará las obras de rehabilitación del edificio Benimar, construcciones auxiliares, canchas deportivas y urbanización interior a su costa.

Véase su representación gráfica en el “Plano 2 - **Area A3**” adjunto.

6. Corredor verde :

El planeamiento especial a formular por la APV incluirá un corredor verde ciclista y peatonal que enlace 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. Todo ello con el objeto de contribuir a la iniciativa municipal de procurar las mejores condiciones de continuidad y dimensión del corredor verde que circunde Nazaret por el nordeste, enlazando todos los poblados marítimos desde Malvarrosa hasta la Punta y Pinedo.

7. Trámite del planeamiento :

El Plan Especial Nazaret Este se redactará por parte de la Autoridad Portuaria de Valencia en el término de tres meses a partir de la resolución por el órgano competente de la Administración autonómica que ponga fin a la tramitación, simplificada u ordinaria, de la correspondiente Evaluación Ambiental del mencionado Plan Especial, de conformidad con lo dispuesto al efecto de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana. El documento, que incluirá catálogo de protecciones, Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Sostenibilidad Económica, contemplará la protección patrimonial del edificio Benimar y el señalamiento como Dotacional de Uso Múltiple del edificio Mar Blau.

El Ayuntamiento de Valencia se compromete a favorecer la tramitación interna, y el seguimiento de la aprobación autonómica de las determinaciones estructurales, de la forma reglamentariamente más ágil posible.

La Autoridad Portuaria de Valencia promoverá y urbanizará el área terciaria y, en su caso también dotacional, atendiendo a las figuras existentes en la normativa reguladora del dominio público portuario estatal.

8. Programación de la ejecución:

La urbanización del Parque de Desembocadura será ejecutada por el Ayuntamiento de Valencia, con sus recursos y en sucesivas fases acompañadas con la materialización del sistema de colectores de pluviales. A tal efecto la APV pondrá a disposición del Ayuntamiento, de forma gratuita y mediante la correspondiente acta de replanteo y entrega, los terrenos necesarios para hacer posible la ejecución por éste del correspondiente proyecto de urbanización

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se prevén actuaciones de acondicionamiento provisional de dicha área.

En tal sentido, por parte de la APV y a su cargo se procederá a la sustitución del actual muro de fábrica que define el perímetro de la antigua instalación industrial (MOYRESA-BUNGE) por la reposición, adaptada a la nueva demarcación y en la medida de lo posible, de la valla histórica de forja retirada recientemente de la dársena interior. Inmediatamente después, por parte del Ayuntamiento de Valencia y a su cargo, se ejecutará el acondicionamiento provisional propiamente dicho con el desbrozamiento y raseado necesarios y la plantación de alineaciones de arbolado con especies adecuadas. Tanto en el acondicionamiento provisional como definitivo, el Ayuntamiento asumirá los trabajos de mantenimiento y conservación del Parque, sin que en dicha obligación se incluyan los análogos trabajos correspondientes al antes mencionado nuevo cerramiento perimetral que serán de cuenta y a cargo de la APV .

Las actuaciones de acondicionamiento provisional se determinarán sobre la solución hidráulica existente. El diseño definitivo del Parque de Desembocadura se determinará desde el

necesario ejercicio de ponderación de criterios de integración paisajística y aprovechamiento de las inversiones ya ejecutadas por la APV. En este sentido y en aras a facilitar la articulación de una solución técnica que pueda incluir una posible prolongación a cielo abierto del viejo cauce del Turia sin sobrepasar el nuevo viario proyectado, la APV, en el actual proceso de redacción del proyecto técnico de remodelación viaria interior, asegurará que los espacios recayentes al oeste de la nueva rotonda posibiliten una solución en tal sentido.

Acordado el diseño, cada parte realizará los proyectos y correrá con la financiación de las obras en el tramo de su adscripción, entendiendo respectivamente por tal, en el caso del Ayuntamiento de Valencia, los espacios incluidos en el ámbito del denominado Parque de Desembocadura, y en el caso de la Autoridad Portuaria, los espacios afectos a las obras de remodelación viaria y sus colindantes hacia el este.