

# AICEQUIP

arquitectos & ingenieros

**ANEXO 4**

**SERVIDUMBRES DE COSTAS**

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

**Nazaret Este**

**46024 VALÈNCIA**

**Marzo 2021**

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

**ANEXO 4**  
**AFECCIONES EN MATERIA DE COSTAS**  
PLAN ESPECIAL  
ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA  
Nazaret Este  
46024 VALÈNCIA

**FASE** **VERSIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL**  
**JUNIO 2020**

**PROPONENTE** **AUTORIDAD PORTUARIA DE VALÈNCIA**

**EQUIPO REDACTOR** **AIC EQUIP SL**

**ARQUITECTOS**  
**Juan Añón Gómez**  
**Gabriel Doménech Bardisa**

**ARQUITECTA COLABORADORA**  
**Lucía Yubero Serrano**

#### **ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL**

El Sector objeto del presente Plan Especial, 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.

## 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.

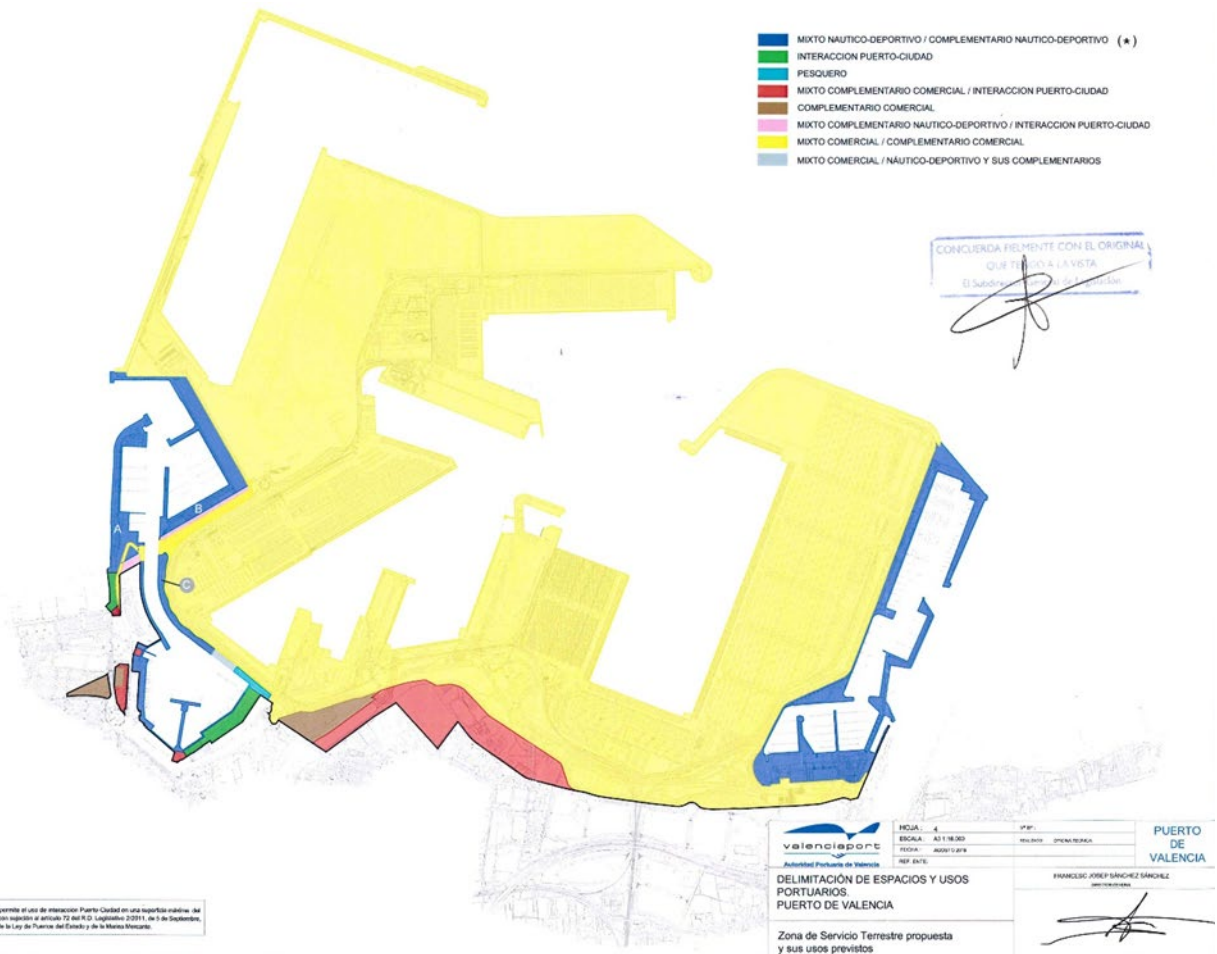
El 5 de septiembre de 2011 se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y Marina Mercante (en adelante TRLPMM) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011.

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.

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



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

En fecha 13 de julio de 2015 la APV presenta ante 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. Dicha zona se subdivide en dos ámbitos: Zona Sur 1 (objeto del presente documento) y Zona Sur 2.

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” es aprobado por el Consejo de Administración de la APV con fecha 17 de febrero de 2017, y por el Pleno del Ayuntamiento de València con fecha 23 de febrero de 2017, como consecuencia del acuerdo tras el convenio de 2013.

El Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante IATE), firmado el 6 de junio de 2017, recoge:

*“La comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 30 de mayo de 2017, adoptó el siguiente acuerdo:*  
**Acuerdo:** Vista la propuesta del Informe Ambiental y Territorial Estratégico del Plan Especial de la Zona Sur del Puerto de València, en los siguientes términos:

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 en 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 la misma 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, director de AICEQUIP, S.L., 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 PE, para dar cumplimiento al Artículo 56 de la 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 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 del mismo.*

*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 PE en los terrenos incluidos en su ámbito, identificados como Zona Sur 1 del Puerto de València.

El PE 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.



Los terrenos incluidos en el ámbito se ordenan pormenorizadamente a través del régimen de usos, introduciendo, además, usos no contemplados por las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del PGOU vigente. De acuerdo con las determinaciones de la DEUP los terrenos se califican como zona de uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad y quedan recogidos en 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”.



Plano I09 – INFORMACIÓN. Planeamiento vigente: Clasificación del suelo sobre cartografía municipal.

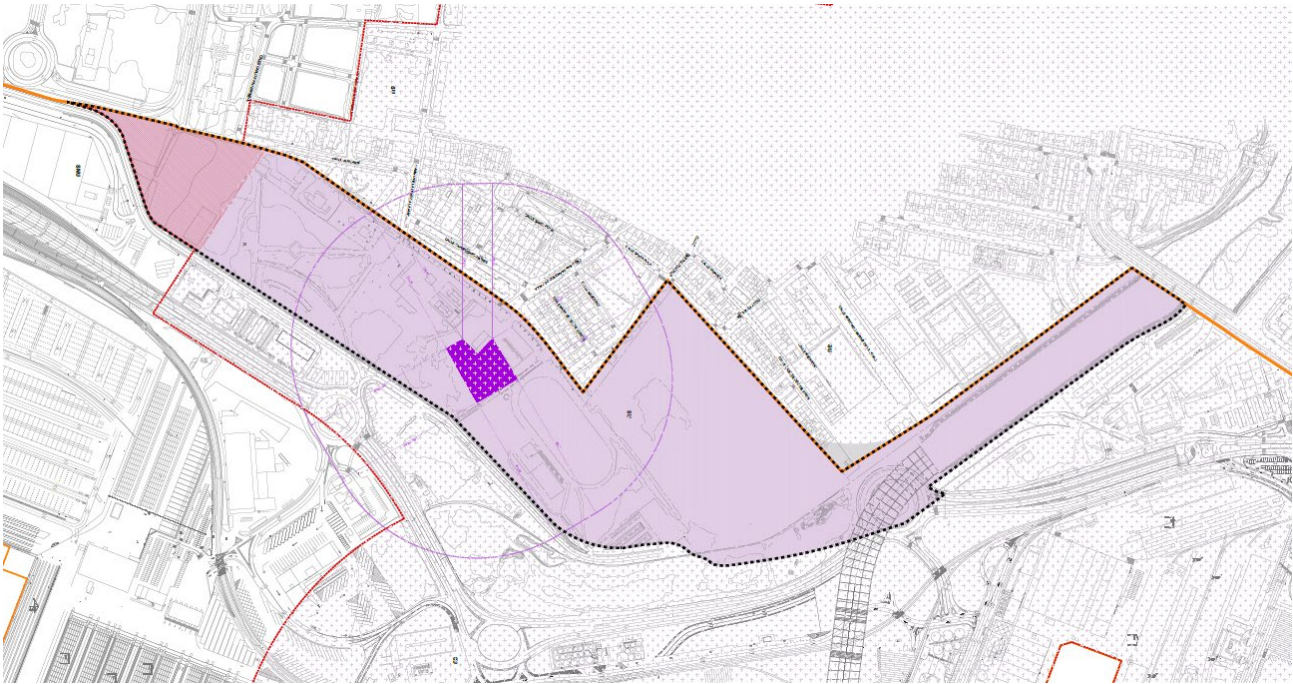
— — — — — ÁMBITO DEL SECTOR DEL PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA NAZARET ESTE

..... DELIMITACIÓN SUELO URBANO SEGÚN PGOU DE VALÈNCIA 1988

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE**

- SU** SUELO URBANO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR
- SU** SUELO URBANO. GENÉRICO
- SNU** SUELO NO URBANIZABLE.GENÉRICO
- SNU** SUELO NO URBANIZABLE EN EL ÁMBITO DEL SECTOR





Plano 002 – ORDENACIÓN. Clasificación del suelo.

■■■■■■■■ ■■■■■■ ÁMBITO DEL SECTOR DEL PLAN ESPECIAL ZONA SUR 1 PUERTO DE VALÈNCIA NAZARET ESTE

----- DELIMITACIÓN SUELO URBANO SEGÚN PGOU DE VALÈNCIA 1988

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO PROPUESTA**

- SU SUELO URBANO EN EL ÁMBITO DEL SECTOR
- RECLASIFICACIÓN DE SUELO (DE SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO)
- SUELO NO URBANIZABLE
- SU SUELO URBANO. GENÉRICO



**AFECCIONES SECTORIALES EN EL ÁMBITO DEL PLAN**

**AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS**  
LEY 22/1988, de 28 de julio de Costas

- Línea de Deslinde para el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT)
- Límite Interior de la Ribera del Mar o del Cantil del Muelle

**AFECCIÓN EN MATERIA DE PUERTOS**

Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València (DEUP), aprobado por la orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre

- Límite de la zona de servicio terrestre del Puerto de València (ZST)

**AFECCIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO**

LEY 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano

- Límite de zona protegida (200m)
- Bien catalogado protegido nivel 3 (protección arquitectónica y ambiental)

**0.3. RÉGIMEN JURÍDICO**

Las determinaciones del presente documento, se plantean de conformidad con lo previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisajístico, de la Comunidad Valenciana, (en adelante LOTUP) y la legislación urbanística estatal vigente, así como con el TRLPMM, los Planes de Acción Territorial, la normativa en materia ambiental y aquella normativa vigente que no entre en contradicción con el TRLPMM.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L-3R).
- Ley 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- 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 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.”*

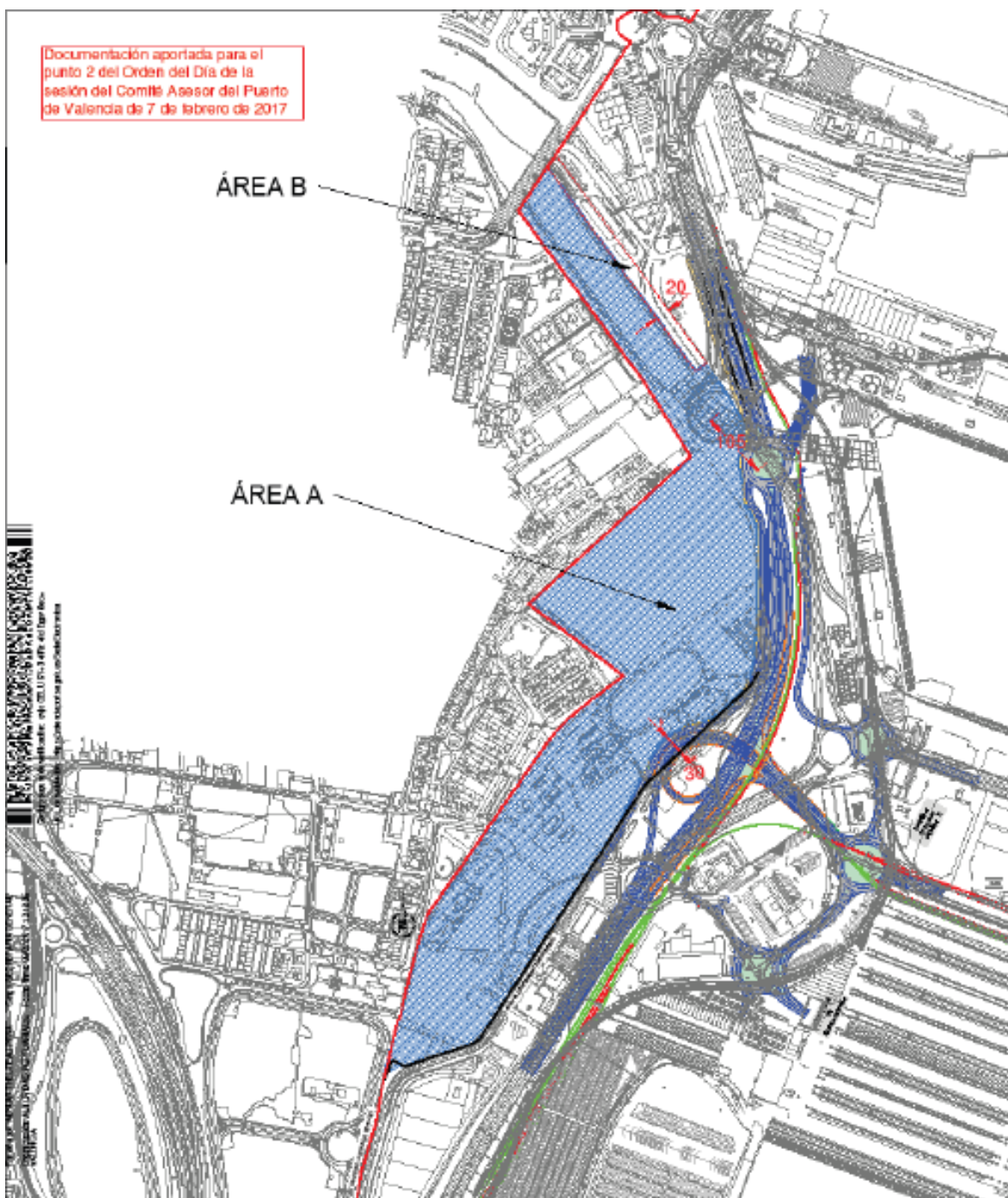
Dicho ámbito se recoge en la figura siguiente:



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.

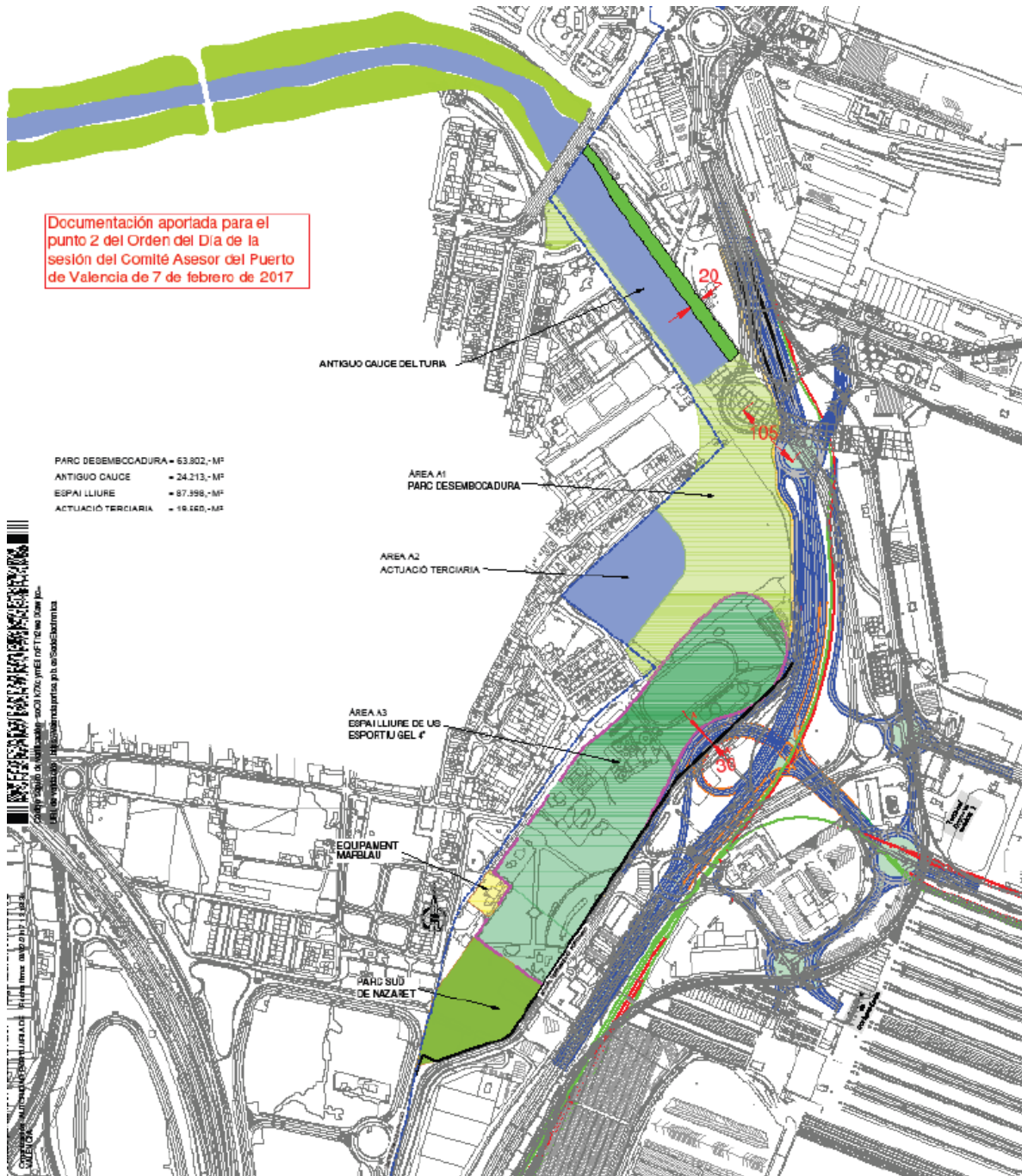
En cumplimiento de las “Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este, ámbito del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València”, fruto del acuerdo alcanzado en el seno del Comité Asesor 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.





La zona en cuestión quedará definida como una prolongación del barrio de Nazaret hasta la valla del Puerto, de modo que actúa como una transición entre el núcleo urbano puro y la actividad portuaria pura, aunque no por ello va a perder su carácter de dominio público portuario.

Por lo tanto, y en cumplimiento del artículo 56 del TRLPEMM - Articulación urbanística de los puertos, donde se recoge entre otros aspectos, que:

- *Los instrumentos de ordenación urbanística deberán calificar la zona de servicio de los puertos estatales, como sistema general portuario.*



- *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 los mismos 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.

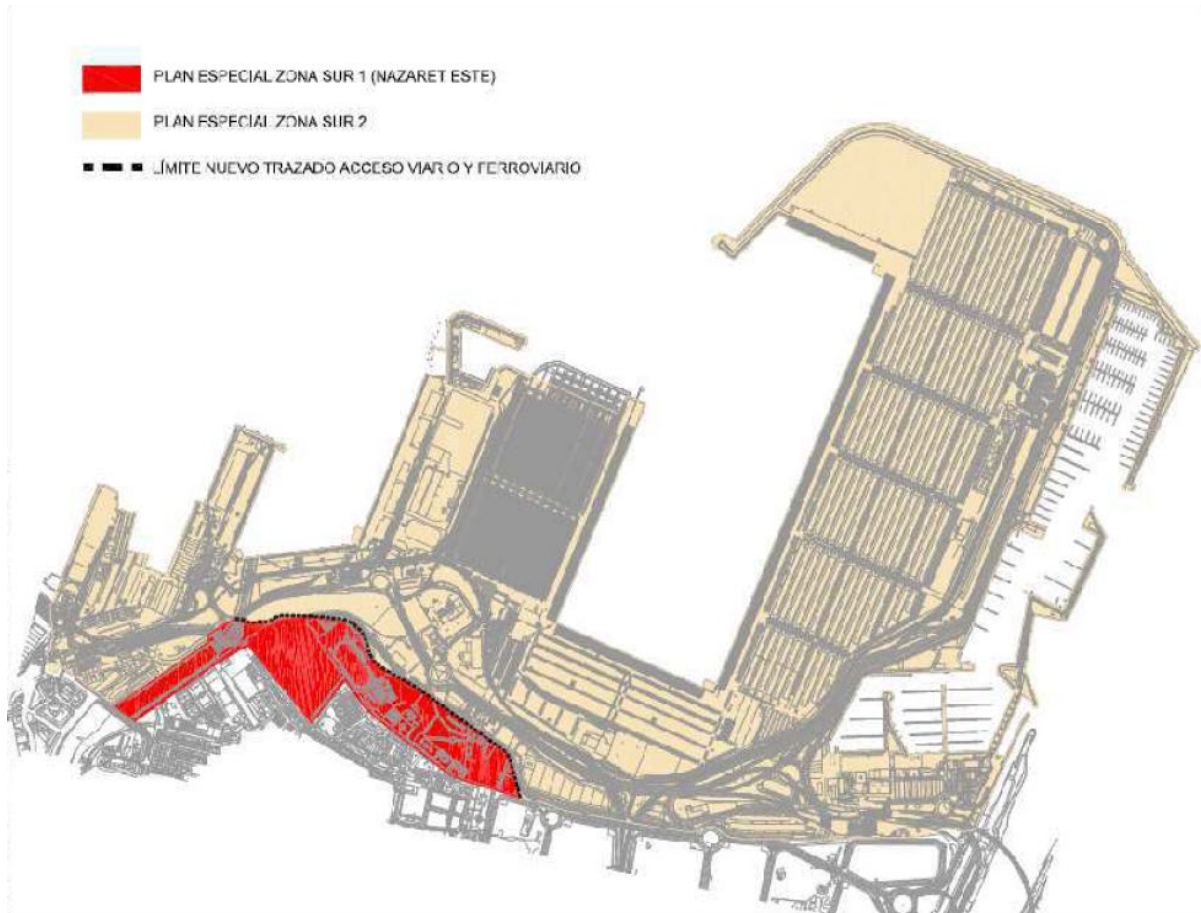
Debe, pues, dar cumplimiento a las determinaciones del IATE, de acuerdo con los documentos “Bases para un Acuerdo Específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este, ámbito del área Sur de la Zona de Servicio del Puerto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

aqueel 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."*

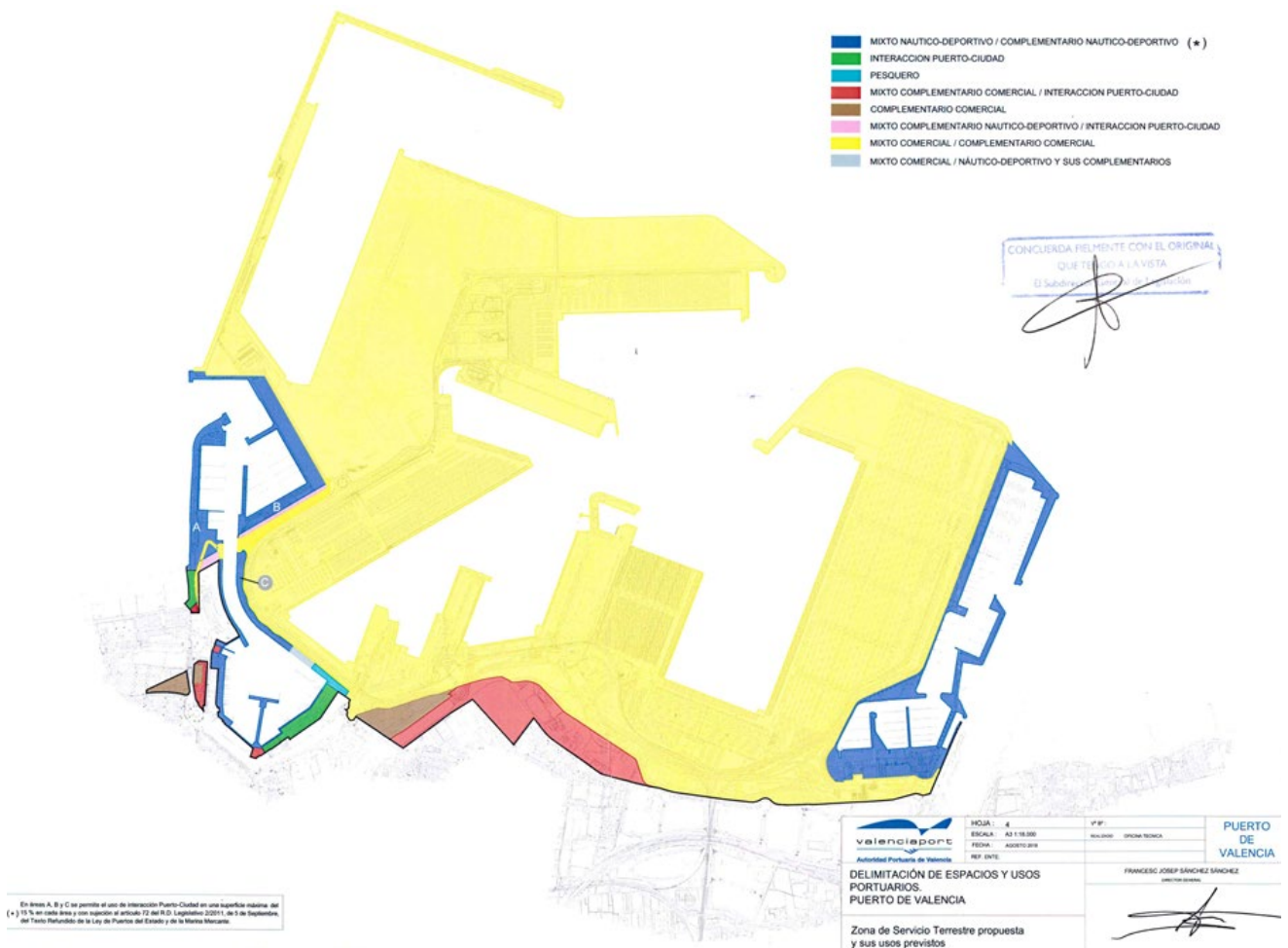
En el siguiente plano se refleja la delimitación de los dos ámbitos de planeamiento de la Zona Sur del Puerto de València.



**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. 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 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 Algemés. Límite de la Zona de Servicio Terrestre del Puerto.

Dichos terrenos, que conforman el ámbito del Sector objeto del presente PEs, 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 al 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. AFECCIÓN EN MATERIA DE COSTAS

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.*

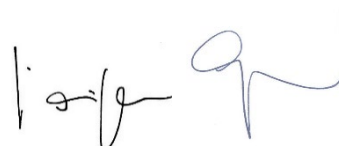
3. *El dominio público marítimo-terrestre ocupado por un puerto de competencia de una Comunidad Autónoma mantiene su titularidad estatal, si bien tienen la condición de adscrito a dicha comunidad."*

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.

*"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 Consellería 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".*

València, junio de 2020



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

**Arquitectos**

Juan Añón Gómez  
Gabriel Doménech Bardisa

**Arquitecta colaboradora**

Lucía Yubero Serrano