



Id. docum F:\HN K1R6 pK3\ HBg7 Nieb 06vB ccs=
 CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

ASUNTO: Interpretación artículo 5 NNUU Plan Especial Marina Real Juan Carlos I.
EXpte: E/03001/2015/80

Con fecha 14 de abril de 2015, el Consorcio Valencia 2007 ha solicitado la consideración de lo establecido en el artículo 5 de las NNUU del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I, al proyecto de la nueva lonja de pescado que se pretende construir en la parcela A-12 definida en ese planeamiento, en sustitución de la lonja existente.

Para ello, adjunta Informe del técnico redactor del proyecto de la nueva lonja que justifica que la lonja actual coincide casi en su totalidad con el perímetro de la parcela en la que debe ubicarse el nuevo edificio, por lo que para mantener la actividad pesquera durante el tiempo que dure la construcción de este último, se pretende el mantenimiento de una parte de las instalaciones actuales, que serán demolidas una vez construido el nuevo edificio. Ello provoca que el futuro edificio deba sobrepasar la alineación norte de la parcela en una superficie inferior al 5% de la misma.

El técnico redactor invoca la aparente contradicción entre mantener el servicio de subasta de pescado y construir un nuevo edificio en la misma parcela, por lo que propone la aplicación del epígrafe 3º del artículo 5 de las NNUU del planeamiento especial, que indica que se admitirán pequeños ajustes que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas, máxime cuando la ocupación prevista en la parcela, como la volumetría que finalmente se va a construir, resultan muy inferiores a las admitidas en el Plan.

Para la valoración de la viabilidad desde el punto de vista urbanístico, de la aplicación del artículo 5 de las NNUU, resulta procedente considerar las siguientes circunstancias:

- El planeamiento ha previsto la localización de la parcela edificable para la futura lonja sobre la ubicación de la lonja actual por la proximidad de los amarres utilizados por los barcos pesqueros, lo que facilita el transporte de la pesca entre estos y la sala de subasta.
- La demolición previa de la lonja existente afectaría gravemente y de manera innecesaria a la actividad pesquera vinculada a estas instalaciones, aunque

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	14/04/2015	ACCVCA-120	3061697030212055546
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANISTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	15/04/2015	ACCVCA-120	8840283793609587316

1894A.



fuera transitoriamente durante el tiempo que se tarde en la construcción del edificio.

- Como indica el redactor del proyecto, la parcela A-12 dispone de 1.283 m2 de superficie y una edificabilidad máxima de 2,566m2. El nuevo edificio ocupará una superficie de 687,25 m2 (el 53,57 % del total de la parcela) y contará con una superficie construida de 961,59 m2.

Del total de la superficie ocupada por el futuro edificio, 64 m2 sobresalen del linde norte de la parcela A-12. Este margen permitiría mantener parte de las instalaciones actuales de la Lonja –básicamente la Sala de Subastas y almacenes, de forma que durante la construcción del nuevo edificio los pescadores pudieran seguir realizando, aunque fuera en precario, su actividad. Del mismo modo, para poder desarrollar el programa de necesidades en la nueva edificación y garantizar el correcto funcionamiento de la actividad, el edificio debe sobrepasar la alineación de la parcela en una superficie de 64 m2, que suponen un 5% respecto de la superficie total de la parcela.

- El artículo 5º de las Normas Urbanísticas del Plan Especial establece lo siguiente:

Artículo 5. Interpretación

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

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

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

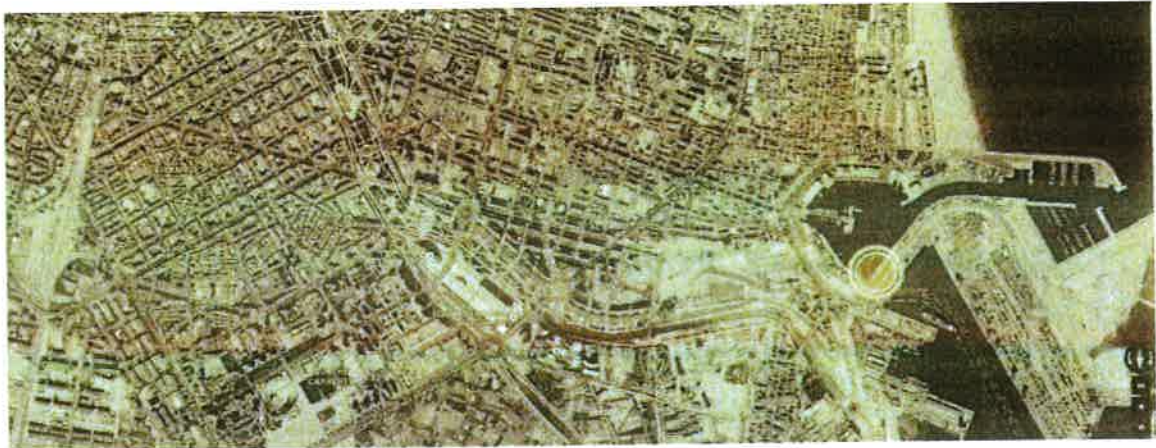
En las determinaciones no reguladas por el presente documento se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia actualmente vigente y modificaciones posteriores.

A la vista de lo relacionado, esta Dirección General de Ordenación Urbanística considera que la aplicación del marco de flexibilidad establecido en el artículo 5 de las NNUU del Plan Especial al proyecto que nos ocupa, dado que el futuro edificio no sobrepasará la alineación norte de la parcela en más del 5% de su superficie, resulta coherente con los objetivos del Plan Especial, expresados en la memoria y resto de documentación, dado que permitiría el mantenimiento de una actividad fundamental dentro del ámbito de la zona portuaria como es la actividad pesquera.

Sin perjuicio de ello, dado que la parcela se encuentra dentro de la Zona de Servicio del puerto, con carácter previo a la concesión de la oportuna licencia, se debiera requerir la conformidad de la APV, con la aplicación del mencionado artículo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	14/04/2015	ACCVCA-120	3061697030212055546
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	15/04/2015	ACCVCA-120	8840283793609587316



JUSTIFICACIÓN DE LA VARIACIÓN EN LA OCUPACIÓN DE PARCELA A-12 DEL PLAN ESPECIAL DE LA MARINA REAL PARA CONSTRUCCIÓN DE LA LONJA DEL PESCADO DE VALENCIA

La parcela se ubica en los muelles pesqueros de la **Marina Real Juan Carlos I de Valencia** en la Dársena histórica, en el ángulo sureste, ocupando la parcela **II A-12**

1.-NORMATIVA URBANÍSTICA

El marco normativo es el siguiente:

“Plan Especial La Marina Real Juan Carlos I de Valencia” redactado por el Ayuntamiento de Valencia y por la Autoridad Portuaria de Valencia “Valenciaport” en Enero de 2014 por el técnico D. José María Lozano a través de AUMSA

La Marina Real Juan Carlos I se corresponde con suelos de diferente naturaleza jurídica. Por una parte, integra los suelos que han sido desafectados de la Zona de Servicio (ZS) del Puerto de Valencia y cedidos al Ayuntamiento en virtud del primero de los Convenios relacionados y por otra, integra aquellos suelos que incluidos dentro de la ZS del Puerto, han sido puestos a disposición del Consorcio Valencia 2007, en virtud del Convenio específico suscrito entre la Autoridad Portuaria de Valencia y esa Entidad, entre los cuales se encuentran los que aquí afectan en relación con la Lonja del Pescado.

Dicha ordenación y el proyecto desarrollado prestan atención a los valores paisajísticos y patrimoniales, propiciando la conservación del patrimonio y los espacios libres existentes y apoyando la utilización de los equipamientos pesqueros y de manipulación del pescado, pero previendo que esta actividad no sea incompatible con el uso lúdico general de la Dársena, para lo cual se adecua el diseño de la Lonja para permitir su uso como espacio de interés etnológico y cultural para visitantes.

La parcela sobre la que se construye la Lonja es la indicada en el Plan Especial La Marina Real Juan Carlos I de Valencia con la denominación: parcela II (10) –A-12 con las especificaciones básicas siguientes:

- La parcela II (10), A-12 T. Terciario.
- Superficie de 1.283 m², (en planta)
- Edificabilidad de 2 m²t/m²s (2.566m² construidos)
- Ocupación del 100%.

2.- AJUSTES A LA REALIDAD PARCELARIA Y A LA CONDICIÓN DE USO DE LA PARCELA COMO LONJA DEL PESCADO.-

El edificio provisional de la Lonja del Pescado existente y a sustituir, coincide casi con el perímetro de la parcela II (10), A-12 T; para mantener la actividad pesquera durante el tiempo de construcción del nuevo edificio que sustituirá al existente, se diseña este con las condiciones funcionales propias:

- Con las dimensiones adecuadas para contener las actividades y necesidades previstas, conservar la sala de subastas del actual edificio para mantener la actividad pesquera durante el proceso para más tarde derribarla (una vez acabado el nuevo edificio).
- Separándolo adecuadamente del cantil del muelle (5mts) de manera que se permita de manera desahogada desarrollar la actividad pesquera que ahora está muy constreñida con los tres metros que tiene en la actualidad y que son los mismos que marca la alineación de parcela.
- disponiendo la fachada este algo retranqueada de la línea de parcela para poder disponer frente a esta fachada interna el desarrollo de los distintos viales que por esta parte se prevén: peatonales, de bici, cordón de aparcamiento y calzada rodada, necesarios todos ellos para garantizar el uso y el paso a la Dársena.

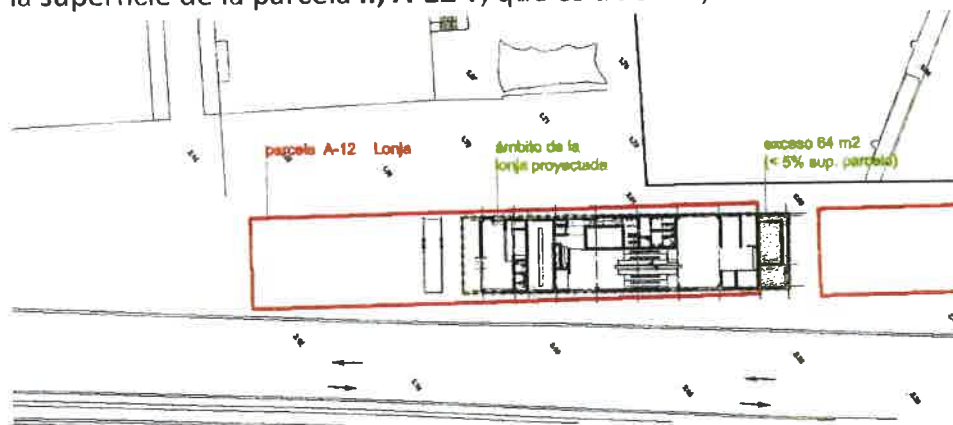
Con todo ello y atendiendo al programa se diseña un edificio que sobrepasa en un porcentaje inferior al 5% la parcela por su extremo norte, manteniendo siempre los estándares urbanísticos muy por debajo de los permitidos en esta parcela dentro del Plan Especial, tanto en la ocupación en planta, como en el volumen construido en la parcela. Resolviendo de esta manera el programa de una manera ajustada y eficaz, a la vez que proponiendo un proceso lógico de construcción que permite mantener la actividad pesquera durante el tiempo que ocupe la construcción del nuevo edificio.

3.- APLICACIÓN DE LA NORMATIVA.-

Atendiendo a las condiciones particulares que coinciden en este caso, dada la ubicación y dimensiones de la parcela, así como la aparente contradicción entre mantener el servicio de subasta y construir un nuevo edificio en la misma parcela, se propone la posibilidad de aplicar lo indicado en el epígrafe 3º del artículo 5º de la Memoria con eficacia normativa del Plan Especial la Marina Real Juan Carlos I, cuando indica que se admitirán pequeños ajustes que no impliquen variaciones superiores al 5% de las superficies afectadas, máxime cuando la ocupación prevista en planta es inferior a la posible urbanísticamente, de la misma manera que la volumetría construida que va a ser muy inferior a la que permiten los estándares urbanísticos de la parcela.

3.- PROPUESTA

Se propone un diseño que como se puede ver en el plano adjunto sobrepasa en planta por el lado norte de la parcela una superficie de 64.00 m², inferior al 5% de la superficie de la parcela II, A-12 T, que es de 1283,00m².



Con ello, las condiciones urbanísticas quedarían de la siguiente manera:

Según Plan especial

- La parcela II, A-12
T. Terciario.
- Superficie de 1.283 m²,
(en planta)
- Edificabilidad de 2 m²t/m²s
(2.566m² construidos)
- Ocupación del 100%.

Según Proyecto

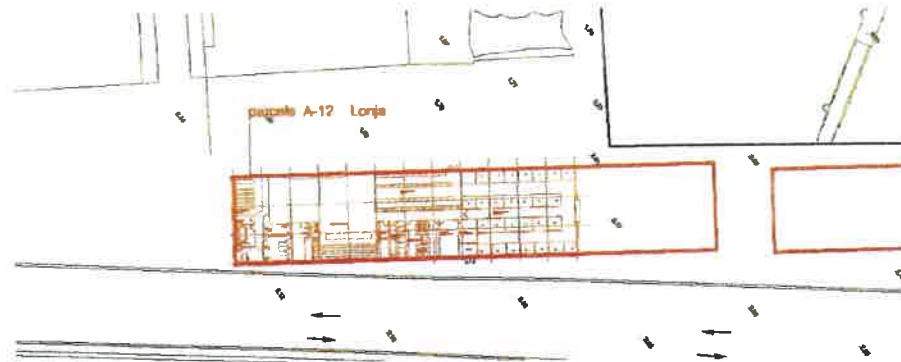
- La parcela II, A-12
T. Terciario.
- Superficie 687,25m²,
(en planta, con 64m² incluidos excediendo
por el linde norte de la parcela)
- Edificabilidad de 0,75m²t/m²s
(961,59 m² construidos)
- Ocupación del 53,57 %.

4.- PROCEDIMIENTO. PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES

Se prevén varias fases en la estrategia de construcción de la nueva Lonja y de los edificios anexos para casetas de aperos.

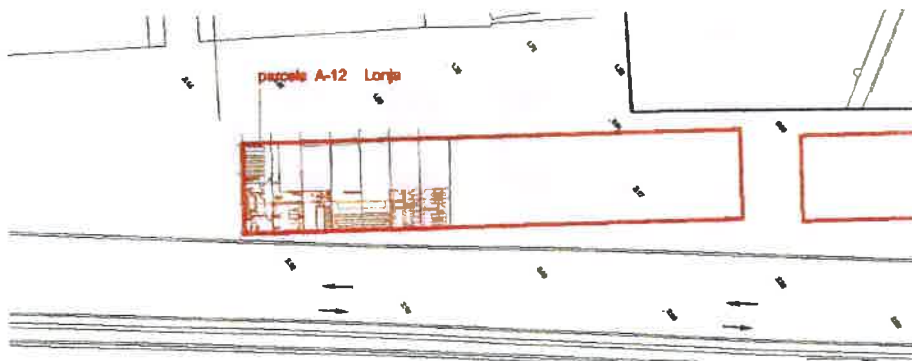
Fase 1.- Actual

En la que se encuentra la Lonja actual con sus distintos cuerpos e instalaciones,



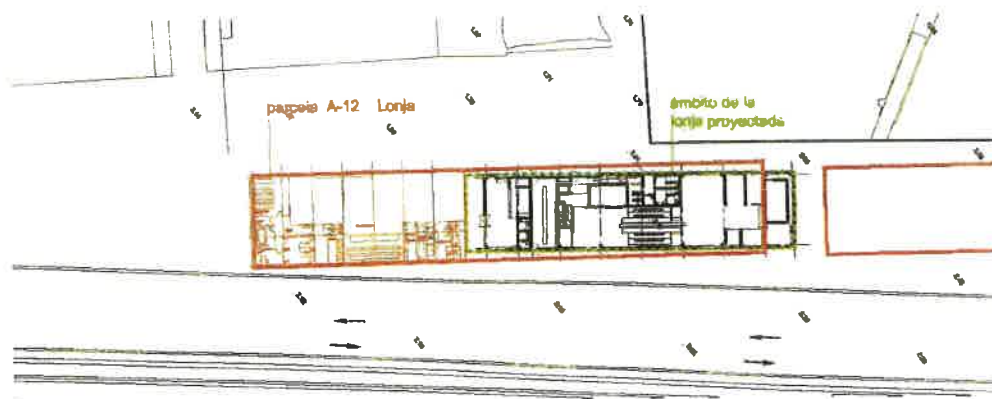
Fase 2.- Inicio

Demolición de la lonja excepto la sala de subastas y los servicios y vestuarios, para poder mantener la actividad pesquera. Indicando el perímetro de la parcela II A12



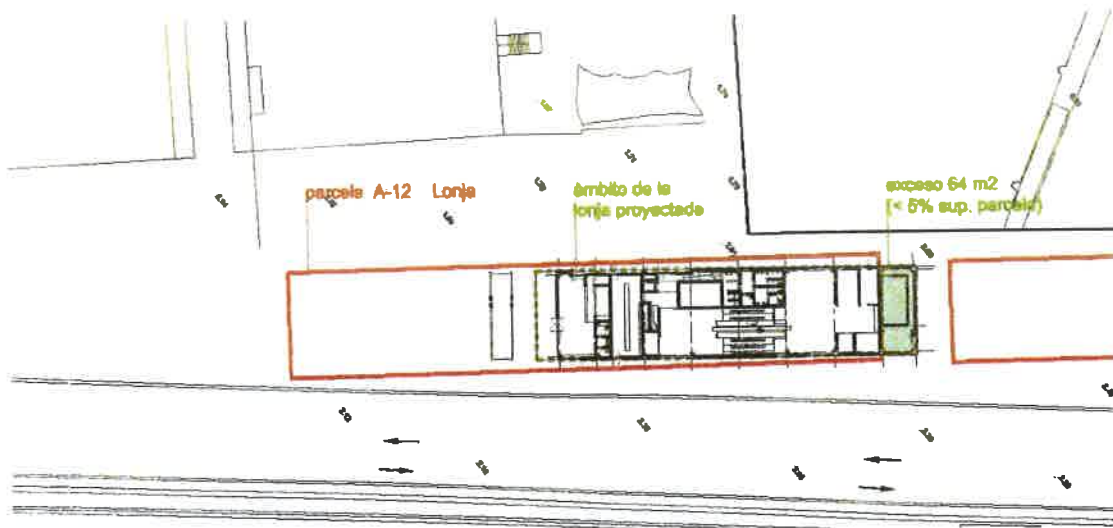
Fase 3.- Construcción de las nuevas instalaciones

Se mantiene la sala de subastas mientras se construye el nuevo edificio.



Fase 4.- Nueva Lonja en uso

Construido el nuevo edificio se demuele la antigua sala de subastas dejando el edificio exento que sobrepasa en 64m² el linde norte de la parcela.



Valencia, 9 de abril de 2015

firmado
Miguel del Rey, arquitecto



ÒRGAN COMISSIÓ URBANISME, QUALITAT URBANA I VIVENDA		
DATA 20/04/2015	CARÀCTER SESSIÓ ORDINÀRIA	NÚM. ORDE 5
UNITAT 03001 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO		
EXPEDIENT E-03001-2015-000080-00		PROPOSTA NÚM. 1
ASSUMPTE Proposa assumir el criteri interpretatiu sobre aplicació del art. 5 de les NN.UU. del Pla Especial "Marina Real Juan Carlos I" al projecte de nova Llotja de Pescadors.		
RESULTAT APROVAT		CODI C3VGU-O-00005

La Comissió en sessió realitzada el dia de hui ha acordat aprovar per majoria amb l'abstenció dels Srs. Ribó Canut i Sanchis i Labiós:

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 10 de abril de 2015, el Consorcio Valencia 2007 solicita informe interpretativo de la normativa del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I, respecto del proyecto de nueva Lonja de Pescadores a desarrollar sobre la parcela A-12 según nomenclatura del citado Plan Especial.

Dicha solicitud incorpora informe justificativo del arquitecto redactor del citado proyecto de nueva Lonja, respecto de las cuestiones que le afectan a la parcela y las consecuencias que de ellas se derivan.

SEGUNDO.- El 14 de abril de 2015 se emite informe sobre el asunto por parte de la Dirección General de Ordenación Urbanística de este Ayuntamiento, que se eleva a la Comisión de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda.

De conformitat amb els anteriors fets i fonaments de Dret, s'acorda: /

De conformidad con los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, se acuerda:

Único.- Asumir el criterio interpretativo recogido en el informe de la Dirección General de Ordenación Urbanística de fecha 14 de abril de 2015 en relación con el cumplimiento de la normativa urbanística del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I por parte del Proyecto de nueva Lonja de Pescadores a ubicar en la parcela A-12 del mismo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	21/04/2015	ACCVCA-120	5486098997166407868



AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

DICTAMEN

Id. document: qBwI MD8d DIic 0Tza gRXx U87g 5Bw =
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
EL SECRETARI	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	21/04/2015	ACCVCA-120	5486098997166407868