



AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA



Autoridad Portuaria de Valencia

## PLAN ESPECIAL DE LA ZONA SUR 2 DEL PUERTO DE VALENCIA

*Documento D: Normas urbanísticas*



**MCVALNERA**

**SEPTIEMBRE de 2020**

## ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	3
Capítulo 1º. Ámbito, objeto y efectos del Plan .....	3
Artículo 1.    Objeto y ámbito.....	3
Artículo 2.    Vinculación con el planeamiento general .....	3
Artículo 3.    Vigencia, revisión y modificación del Plan Especial .....	4
Artículo 4.    Obligatoriedad.....	4
Artículo 5.    Administración Actuante.....	4
Artículo 6.    Actos sujetos a licencia.....	4
Artículo 7.    Documentos constitutivos del Plan Especial.....	5
Capítulo 2º. Instrumentos de desarrollo y ejecución.....	6
Artículo 8.    Definiciones .....	6
Artículo 9.    Proyectos y obras .....	6
Artículo 10.   Obras a efectuar por la Autoridad Portuaria en la zona de servicio .....	7
Artículo 11.   Obras a efectuar por los concesionarios en la zona de servicio .....	7
TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	7
Capítulo 1º. Ordenación del suelo .....	7
Sección 1ª. Usos globales .....	7
Artículo 12.  Usos globales.....	7
Artículo 13.  Uso mixto comercial / complementario comercial .....	8
Artículo 14.  Uso mixto náutico-deportivo / complementario náutico-deportivo .....	8
Artículo 15.  Uso complementario comercial .....	8
Sección 2ª. Usos pormenorizados.....	8
Artículo 16.  Tipos de usos pormenorizados.....	8
Artículo 17.  Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías.....	9
Artículo 18.  Uso pormenorizado industrial.....	9
Artículo 19.  Uso pormenorizado almacenaje y actividades logísticas.....	9
Artículo 20.  Uso pormenorizado de servicios y equipamientos portuarios .....	10
Artículo 21.  Uso pormenorizado náutico-deportivo recreativo .....	11
Artículo 22.  Uso pormenorizado infraestructuras y servicios.....	11
Artículo 23.  Uso pormenorizado de Red Viaria .....	11

Artículo 24. Uso pormenorizado de Red Ferroviaria .....	12
<b>TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>12</b>
Artículo 25. Situaciones en el Régimen de la Edificación .....	12
Artículo 26. Fuera de ordenación .....	12
Artículo 27. Dentro de ordenación .....	13
<b>TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS FUNCIONALES .....</b>	<b>13</b>
<b>Capítulo 1º. Condiciones Comunes .....</b>	<b>13</b>
Artículo 28. Delimitación de las áreas funcionales .....	13
Artículo 29. Área de movimiento de la edificación.....	13
Artículo 30. Conceptos en relación con el aprovechamiento edificatorio .....	13
Artículo 31. Rasantes .....	14
Artículo 32. Normas particulares para cada área .....	14
<b>Capítulo 2º. Áreas Funcionales .....</b>	<b>15</b>
Artículo 33. Normas particulares para el Área N.º 1: Náutica deportiva y recreativa....	15
Artículo 34. Normas particulares para el Área N.º 2: Área comercial .....	17
Artículo 35. Normas particulares para el Área N.º 3: Transporte y actividades complementarias .....	20
Artículo 36. Normas particulares para el Área N.º 4: Área administrativa.....	22
<b>Capítulo 3º. Zonificación en materia aeronáutica .....</b>	<b>25</b>
Artículo 37. Cumplimiento de la normativa del sector aeronáutico .....	25
<b>Capítulo 4º. Zonificación en materia de Costas .....</b>	<b>26</b>
Artículo 38. Cumplimiento de la normativa en materia de Costas.....	26
<b>Capítulo 5º. Zonificación acústica .....</b>	<b>27</b>
Artículo 39. Definición de la zonificación acústica.....	27
<b>Capítulo 6º. Zonificación paisajística.....</b>	<b>27</b>
Artículo 40. Medidas de integración paisajística propuestas .....	27
<b>TÍTULO CUARTO: DISPOSICIONES FINALES .....</b>	<b>28</b>
Artículo 41. DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA .....	28

## **TÍTULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Capítulo 1º. Ámbito, objeto y efectos del Plan**

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito**

1. Constituye el objeto del presente Plan Especial la ordenación urbanística de los terrenos incluidos en el ámbito delimitado como Zona Sur 2 del Puerto de Valencia, ubicado en el término municipal de Valencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2001, de 5 de septiembre (en adelante TRLPEMM), y en el artículo 43 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP).

2. Su ámbito espacial se circunscribe a la Zona Sur 2 del Puerto de Valencia, delimitada según Planos, y en todo caso ubicado en el interior de los límites de la zona de servicio portuaria establecidos por la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios aprobada por Orden FOM/1973/2014, de 28 de octubre (en adelante la DEUP o DEUP).

#### **Artículo 2. Vinculación con el planeamiento general**

El presente Plan Especial se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en la DEUP, y en coherencia con las determinaciones recogidas en el planeamiento urbanístico vigente del municipio de Valencia, es decir, en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 28 de diciembre de 1988; Resolución de 28 de septiembre de 1990 sobre subsanación de deficiencias y Resolución de 22 de diciembre de 1992 sobre expediente de corrección de errores y texto refundido del PGOU (en adelante, el PGOU de Valencia o el PGOU), pero también teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, las determinaciones recogidas en el documento de Homologación Sectorial del Planeamiento vigente en el ámbito del suelo urbano de la Ciudad Central, el cual se encuentra en tramitación en el momento de redacción de este Plan, y en el que se califica dicho ámbito como área dotacional adscrita a la red primaria de infraestructuras del servicio portuario. Además, se tomarán en consideración los condicionantes establecidos en el artículo 56 del TRLPEMM.

El PGOU determina todo el ámbito como Suelo Urbano (SU), y una única Zona de Calificación Urbanística con la consideración, para el conjunto de terrenos incluidos en el mismo, 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.

Asimismo, el presente Plan Especial dejará sin efecto lo regulado en el artículo 6.69 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en cuanto a usos expresamente prohibidos en el Área Portuaria. A tal efecto se estará a lo específicamente regulado en el artículo 72 del TRLPEMM, y en particular a lo que se establezca en las presentes Normas Urbanísticas y en cada una de las fichas urbanísticas. Por el contrario, se admitirán todos los usos que no resulten manifiestamente incompatibles con los explicitados en la citada documentación.

### **Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación del Plan Especial**

Las determinaciones del presente Plan Especial tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión, según lo dispuesto en la LOTUP.

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 10 % de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificaciones del plan especial

Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Especial será tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan. No será necesaria la modificación del presente Plan para adición de nuevos viarios, complementarios de la red viaria estructurante del Plan y exigidos por la ordenación de parcela que establezcan los proyectos de edificación que, en su caso, se redacten.

### **Artículo 4. 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 Plan Especial.

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia no son de obligado cumplimiento en el dominio público portuario calificado como GTR-3. Sin embargo, estas Normas Urbanísticas se tomarán como recomendación en lo no regulado en los anteriores documentos citados por orden de importancia.

### **Artículo 5. Administración Actuante**

Los organismos competentes para la proposición, tramitación y gestión del presente Plan Especial son la Autoridad Portuaria de Valencia (en adelante Autoridad Portuaria de Valencia o APV), según el alcance del artículo 56 del TRLPEMM, el Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat Valenciana, además de los Organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este Plan.

### **Artículo 6. Actos sujetos a licencia**

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente.

---

## Artículo 7. Documentos constitutivos del Plan Especial

1. El presente Plan está constituido por los siguientes documentos:

- I. DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA:
  - a. DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA
  - b. DOCUMENTO B: PLANOS DE INFORMACIÓN
  - c. DOCUMENTO C: MEMORIA JUSTIFICATIVAANEXOS
- II. DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA
  - d. DOCUMENTO D: NORMAS URBANÍSTICASFICHAS URBANÍSTICAS
- e. DOCUMENTO E: PLANOS DE ORDENACIÓN

2. Si bien el contenido del presente Plan Especial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son las Normas Urbanísticas (Documento D) y los Planos de Ordenación (Documento E), los que cumplen una función normativa de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

3. El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o explicativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

4. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados con un mayor nivel de detalle, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

5. El presente Plan Especial adopta como regla general para el desarrollo de cada una de las parcelas situadas en la Zona de Servicio Terrestre del Puerto de Valencia, la preceptiva prelación de los siguientes documentos, por orden de importancia:

1. TRLPEMM
2. DEUP en vigor.
3. Ficha Urbanística según Plan Especial.

Y, a tal efecto, se incorpora en las fichas urbanísticas una condición obligatoria, que transpone los usos recogidos en la DEUP vigente en el momento de la redacción de este Plan Especial. Estos usos se desprenden de la aplicación del TRLPEMM 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.

## **Capítulo 2º. Instrumentos de desarrollo y ejecución**

### **Artículo 8. Definiciones**

Áreas funcionales: cada una de las cuatro partes en las que se divide el dominio público portuario incluido dentro del ámbito del Plan Especial, atendiendo a sus usos globales y pormenorizados y a su ubicación.

Área de ordenación especial: subdivisión dentro de un Área funcional caracterizada por tener, por alguna causa justificada, unas condiciones de ordenación diferentes a las del resto del área en cuanto a coeficiente de edificabilidad y perfil de edificación.

Perfil de edificación: número de plantas que componen una edificación -incluida la planta baja y ático si lo hubiera. No se considera a efectos de este parámetro las entreplantas, los sótanos y semisótanos.

Ático: se denomina ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada como mínimo a uno de los planos de fachada del inmueble.

Entreplanta: se denomina entreplanta, aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Superficie construida por planta: se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Superficie construida total: suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Edificabilidad: valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros urbanísticos definidos en el Plan.

Coeficiente de edificabilidad: relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

### **Artículo 9. Proyectos y obras**

1. Los proyectos de obras deberán considerar, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico del Plan Especial (en adelante IATE), tanto en lo que se refiere a las medidas de integración general relacionadas para la fase de planeamiento o redacción de proyectos, como las específicamente señaladas para cada área portuaria en las que se inscriban esos proyectos u obras.

2. La ejecución de nuevas obras, así como las de restauración, conservación, acondicionamiento o reestructuración, exigirá la previa redacción del correspondiente proyecto, que se adecuará a lo establecido en la legislación vigente.

#### **Artículo 10. Obras a efectuar por la Autoridad Portuaria en la zona de servicio**

1. Conforme con lo establecido en el Art. 59 del TRLPEMM, que a continuación se transcribe, las obras a efectuar por la Autoridad Portuaria en el dominio público portuario deberán adaptarse al Plan Especial de Ordenación de la zona de servicio. Para que dicho requisito quede constatado, los proyectos aprobados por la Autoridad Portuaria deberán someterse, con carácter preceptivo, a informe del Ayuntamiento, que se entenderá emitido en sentido favorable si transcurre un mes desde la recepción de la documentación sin que se hubiera evacuado de forma expresa.

#### **Artículo 11. Obras a efectuar por los concesionarios en la zona de servicio**

1. De acuerdo con el artículo 73.4 del TRLPEMM, la realización de las obras de edificación y construcción por los concesionarios de dominio público portuario estarán sujetas a la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones y concesiones que sean preceptivos.

2. El proyecto de edificación deberá justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos definidos por el presente Plan Especial, y expresamente el siguiente: “cumplimiento de los perfiles máximos de altura fijados en el presente Plan Especial para cada una de las áreas funcionales definidas”.

2. La Autoridad Portuaria llevará, a tal efecto, un registro actualizado de las ocupaciones en planta y de las edificabilidades consumidas en cada una de las zonas de uso pormenorizado edificables.

3. Las obras a realizar por los concesionarios en la zona de servicio del puerto deberán considerar, en aquellos aspectos que les afecten, las determinaciones ambientales establecidas en el IATE, tanto en lo que se refiere a las medidas de integración general, como a las específicamente señaladas para cada área portuaria en las que se inscriban esas obras, de acuerdo con las presentes Normas Urbanísticas.

### **TÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

#### **Capítulo 1º. Ordenación del suelo**

##### **Sección 1ª. Usos globales**

#### **Artículo 12. Usos globales**

1. Los usos globales adoptados en el Presente Plan Especial coinciden con los establecidos en la DEUP, los cuales están definidos en el artículo 72 del TRLPEMM.

Los tipos de usos globales adoptados son los siguientes:



- Uso mixto comercial / complementario comercial.
- Uso mixto náutico-deportivo / complementario náutico-deportivo.
- Uso complementario comercial.

#### **Artículo 13. Uso mixto comercial / complementario comercial**

Este uso comprende la mayor parte del espacio de dominio público portuario existente en el Puerto de Valencia en general y en la Zona Sur 2 en particular. El objeto de este uso es la actividad principal del puerto consistente en el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios básicos y otras actividades portuarias comerciales, así como las complementarias o auxiliares de éstas, incluyendo actividades logísticas y de almacenaje y las que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del Puerto.

#### **Artículo 14. Uso mixto náutico-deportivo / complementario náutico-deportivo**

Este uso se establece para las zonas del puerto deportivo y la dársena de embarcaciones menores, permitiendo tanto el uso náutico-deportivo como aquel complementario relacionado con el mismo.

#### **Artículo 15. Uso complementario comercial**

Este uso es el previsto en la zona ocupada, actualmente, por las oficinas de la Autoridad Portuaria de Valencia y su parking.

#### **Sección 2ª. Usos pormenorizados**

Se define como uso pormenorizado cada uno de los usos concretos a los que se destinan las superficies en que la ordenación descompone la zona de servicio del puerto.

#### **Artículo 16. Tipos de usos pormenorizados**

1. Se establecen los siguientes tipos de usos pormenorizados:

- a) Uso de maniobra y manipulación de mercancías.
- b) Uso industrial.
- c) Uso de almacenaje y actividades logísticas.
- d) Uso de servicios y equipamientos portuarios.
- e) Uso náutico-deportivo y recreativo
- f) Uso de infraestructuras y servicios.
- g) Uso de red viaria.
- h) Uso de red ferroviaria.

2. Estos usos pormenorizados se descomponen en categorías que precisan su contenido a través de la definición de las actividades principales y elementos asociados a cada uso pormenorizado, así como las que se consideren asimilables o compatibles con cada uso.

#### **Artículo 17. Uso pormenorizado de maniobra y manipulación de mercancías**

1. Este uso corresponde con aquellas áreas de la zona de servicio en las que se realiza el intercambio de mercancías o personas entre modos de transporte. Incluye, por tanto, las áreas terrestres destinadas a la carga, descarga y manipulación de mercancías, así como las destinadas a embarque y desembarque de pasajeros, situadas en las proximidades de los muelles.

2. Se consideran elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso:

- a) Infraestructuras portuarias de carga y descarga de mercancías y pasaje y, en general, todas las ligadas al tráfico marítimo que se desarrollan en las inmediaciones de las líneas de atraque, incluyendo grúas, maquinarias, equipos, pasarelas, terminales de pasajeros, etc.
- b) Almacenaje provisional de mercancías, según disponga la Autoridad Portuaria.
- c) Concesiones relacionadas con las actividades anteriores.
- d) Estaciones de servicio o instalaciones destinadas a la prestación del servicio de suministro de combustible a buques, vehículos y maquinaria
- e) Excepcionalmente, el almacenaje permanente en silos o depósitos, que por sus especiales instalaciones requieran localizarse junto al cantil del muelle.
- f) Elementos singulares relacionados con la generación de energía que la APV a su juicio considere oportuno.
- g) Elementos de señalización marítima.

#### **Artículo 18. Uso pormenorizado industrial**

Este uso corresponde con aquellas parcelas de la zona de servicio del puerto en las que se desarrollan actividades o se instalen elementos industriales, de almacenaje y de talleres, de apoyo a las actividades portuarias, tales como los correspondientes a la construcción, mantenimiento, desguace y de reparación naval, las de fraccionamiento, transformación y elaboración de materias primas y productos elaborados o montaje relacionadas directa o indirectamente con el tráfico portuario; así como las actividades de servicio o apoyo a la maquinaria o vehículos portuarios, talleres de reparaciones, distribuidores de material portuario, locales de exposición y venta de maquinaria, etc.

#### **Artículo 19. Uso pormenorizado almacenaje y actividades logísticas**

1. Este uso se asigna a zonas en las que se almacenan las mercancías que son desembarcadas o que están en espera de embarque o de realización de operaciones de manipulación o conservación, así como a las actividades logísticas de transporte, distribución, fraccionamiento, montaje, empaquetado, limpieza, grupaje, etc.

2. El almacenaje podrá tener las siguientes casuísticas:

- a) Almacenaje descubierto en plataformas o parcelas que, cerradas o no, no estén edificadas.

- b) Almacenaje cubierto en tinglados, naves, silos o depósitos específicamente contruidos para este fin.
- c) Almacenaje en recintos cerrados en los que se combinan las áreas cubiertas y descubiertas, junto con instalaciones necesarias para la manipulación de la mercancía.
- d) Almacenaje de vehículos en áreas descubiertas o en edificios para almacenaje de vehículos automóviles o remolques en espera de embarque.

3. Se incluyen en estos usos los servicios y operaciones complementarias, incluso de servicio o equipamiento, necesarias para el correcto desarrollo de la actividad portuaria, como oficinas administrativas y de vigilancia, inspección, suministro de combustible, aparcamiento, servicios a los trabajadores de las instalaciones portuarias, servicios a la maquinaria o vehículos portuarios, etc.

#### **Artículo 20. Uso pormenorizado de servicios y equipamientos portuarios**

1. Se aplica a las parcelas o edificios destinados con carácter permanente a la prestación de servicios sociales o administrativos, al desarrollo de actividades culturales o recreativas o equipamientos al servicio de la actividad portuaria.

2. Se incluyen como elementos y actividades asimilables o compatibles con este uso un amplio abanico de servicios y equipamientos ligados a la actividad portuaria, entre los que se incluyen los siguientes:

- a) Oficinas y servicios administrativos del propio Puerto
- b) Oficinas
- c) Aduana
- d) Capitanía Marítima
- e) Puesto de Control Fronterizos (PCF)
- f) Dependencias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado
- g) Dependencias de la Policía Portuaria
- h) Servicios al personal, vehículos o instalaciones del Puerto
- i) Tratamiento de residuos procedentes de buques
- j) Talleres de reparación y mantenimiento
- k) Talleres y locales destinados a la fabricación y venta de velas y/o efectos navales
- l) Equipamientos como archivos, educación o deportivos asociados a la Autoridad Portuaria
- m) Aparcamiento y estacionamiento de vehículos ligeros y pesados
- n) Espacios libres y zonas verdes
- o) Estaciones de servicio o instalaciones destinadas a la prestación del servicio de suministro de combustible a buques, vehículos y maquinaria
- p) Servicios sanitarios y veterinarios
- q) Sedes de organismos extraterritoriales
- r) Instalaciones de enseñanza náutico-pesqueras
- s) Locales de restauración

#### **Artículo 21. Uso pormenorizado náutico-deportivo recreativo**

Los usos náutico-deportivos y recreativos son los relacionados con los espacios utilizados para el desarrollo de prácticas náutico-recreativas y deportivas o que está destinado al atraque, estancia, avituallamiento, reparación y mantenimiento de embarcaciones de esa naturaleza. Se incluyen dentro de este uso los pantalanes para atraque de embarcaciones náutico – recreativas así como las superficies terrestres dedicadas a la instalación de los servicios de apoyo correspondientes a estas actividades tales como almacenes, talleres o fabricantes de velas y locales para venta o reparación de efectos navales e instalaciones deportivas, así como locales y oficinas para la administración de las instalaciones náutico-deportivas y para el desarrollo de actividades al servicio de los socios como locales de restauración.

#### **Artículo 22. Uso pormenorizado infraestructuras y servicios**

1. Se aplica a las superficies o edificios destinados, con carácter permanente, a acoger infraestructuras, instalaciones, edificaciones de control de acceso, básculas, subestaciones y centros de transformación, etc. al servicio del resto de las actividades.
2. La modificación, sustitución, traslado, etc. de estos elementos o la creación de otros nuevos sobre otros usos pormenorizados no tiene incidencia en el planeamiento al considerarse elementos no sustanciales.

#### **Artículo 23. Uso pormenorizado de Red Viaria**

1. Este uso se asigna a aquellos espacios que sirven de soporte para la estructura de comunicaciones que articula las diferentes áreas del Puerto y que lo conecta con el exterior.
2. Este uso sólo se asigna como pormenorizado expresamente en aquellos espacios dedicados exclusivamente a este fin, es decir, aquellos sobre los que se sitúa la red viaria estructurante del Puerto, y en los cuales tendrá carácter de determinación de este Plan Especial. Sin embargo, se podrá establecer como autorizado en aquellos casos definidos por el planeamiento de forma particular, y superpuesto a otro uso pormenorizado, siendo su carácter subsidiario respecto a este uso, pudiendo modificarse en función de las necesidades de cada momento. La modificación del trazado viario, dentro de dichos suelos, no tendrá incidencia en el planeamiento por considerarse estas determinaciones indicativas.
3. Dentro de este uso pormenorizado se incluyen distintas categorías que no se diferencian expresamente: la red viaria principal, constituida por los viales que estructuran la zona de servicio y aseguran la comunicación de las diversas partes de ésta entre sí y con el exterior; la red viaria secundaria, formada por el resto de las vías, y el estacionamiento, constituido por las superficies destinadas al estacionamiento de vehículos, tanto ligeros como pesados.

#### **Artículo 24. Uso pormenorizado de Red Ferroviaria**

1. Se corresponde con los espacios ocupados por las vías de ferrocarril de servicio a las distintas áreas portuarias y sus conexiones con la Red Ferroviaria de Interés general (RFIG), así como a los espacios anejos.

2. Este uso sólo se asigna como pormenorizado expresamente en aquellos espacios dedicados exclusivamente a este fin, es decir, aquellos sobre los que se sitúa la red viaria estructurante del Puerto, y en los cuales tendrá carácter de determinación de este Plan Especial. Sin embargo, se podrá establecer como autorizado en aquellos casos definidos por el planeamiento de forma particular, y superpuesto a otro uso pormenorizado, siendo su carácter subsidiario respecto a este uso, pudiendo modificarse en función de las necesidades de cada momento. La modificación del trazado ferroviario, dentro de dichos suelos, no tendrá incidencia en el planeamiento por considerarse estas determinaciones indicativas.

### **TÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 25. Situaciones en el Régimen de la Edificación**

El presente Plan Especial establece diferentes situaciones en el Régimen de la Edificación:

- a) Fuera de Ordenación
- b) Dentro de Ordenación

#### **Artículo 26. Fuera de ordenación**

1. Se encuentran fuera de ordenación aquellos edificios, usos e instalaciones que mantienen alguna circunstancia de inadaptación o disconformidad con la normativa del I Plan .

2. La adecuación de la edificación a la regulación urbanística del presente Plan Especial dependerá de que se produzcan las circunstancias que han llevado al Plan Especial a establecer previsiones con las que los edificios existentes resultan disconformes, fundamentalmente, la introducción de actividades diferentes a las que están dando en la actualidad.

3. En los edificios incluidos en esta situación se podrá autorizar todo tipo de obras de conservación, consolidación, reparación y reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

4. La construcción podrá considerarse en situación de ordenación compatible hasta el momento que concluya la concesión o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso, la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, alturas, etc. previstas en el planeamiento.

5. En las edificaciones incluidas en este apartado, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria o la rehabilitación total del mismo.

6. En cuanto a los usos disconformes con el presente Plan Especial en edificios dentro de las alineaciones existentes, se les permite su continuidad hasta la extinción de la concesión. En ese caso, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio que respete las normas urbanísticas del Plan.

#### **Artículo 27. Dentro de ordenación**

Se consideran dentro de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que se encuentran en consonancia con el presente Plan Especial y que cumplan, por tanto, con los usos previstos, alturas, aprovechamiento, alineaciones, etc.

### **TÍTULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS FUNCIONALES**

#### **Capítulo 1º. Condiciones Comunes**

##### **Artículo 28. Delimitación de las áreas funcionales**

1. A efectos de la aplicación de esta normativa se han definido las siguientes áreas funcionales:

- Área N.º 1 Náutica deportiva y recreativa
- Área N.º 2 Área Comercial
- Área N.º 3 Transporte y actividades complementarias
- Área N.º 4 Área administrativa

2. Los planos de ordenación incluyen la delimitación de las correspondientes áreas funcionales

##### **Artículo 29. Área de movimiento de la edificación**

Se denomina área de movimiento de la edificación a la superficie de suelo sobre la que se admite la construcción de edificaciones, siempre que se cumplan simultáneamente el resto de las determinaciones del Plan. En aquellas áreas funcionales en que se delimiten áreas de movimiento de la edificación queda explícitamente prohibida la edificación fuera de esas áreas, con las excepciones recogidas en el Artículo 33, Artículo 34, Artículo 35 y Artículo 36 de normas particulares para cada una de las áreas funcionales.

##### **Artículo 30. Conceptos en relación con el aprovechamiento edificatorio**

1. Se admite la construcción de entreplantas dentro de la edificabilidad máxima establecida, aunque no esté expresamente señalado, computando la superficie construida a efectos de edificabilidad.

2. Se excluye del cómputo del aprovechamiento edificatorio y se admite con carácter general su ubicación fuera del área de movimiento de la edificación, aquellas construcciones auxiliares tales como marquesinas ligadas a aparcamientos o a operaciones de carga de camiones, garitas o puestos de control, básculas o elementos ligados a las infraestructuras de servicio (instalaciones especiales de carga/descarga, estructuras temporales, transformadores, etc.).

3. Se considera que los entramados metálicos necesarios para el desarrollo de la actividad logística o de almacenamiento de mercancías no computan como superficie construida ni afectan a la edificabilidad, siempre que los mismos se destinen exclusivamente a labores logísticas o de almacenamiento, y siempre que no haya permanencia de personas en los mismos más allá del acceso puntual asociado al desarrollo de actividades complementarias.

#### **Artículo 31. Rasantes**

El presente Plan Especial establece las rasantes de viales y edificios de forma meramente orientativa, de manera que serán los correspondientes proyectos constructivos los que deberán ajustarlas de manera pormenorizada.

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/72, de servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (en adelante, AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

#### **Artículo 32. Normas particulares para cada área**

1. Se denominan Normas Particulares al conjunto de determinaciones del Plan Especial que son de aplicación específica para cada una de las áreas funcionales delimitadas en los correspondientes planos de ordenación y que se recogen en las fichas de ordenación del presente Plan Especial.

2. El cumplimiento de las Normas Particulares del área correspondiente no garantiza la legalidad de una actuación, debiéndose, en cualquier caso, cumplir el conjunto de estas normas.

3. Las Normas Particulares se configuran mediante los siguientes instrumentos:

a) Las condiciones de uso, en las que se concretan los usos globales y pormenorizados aplicables en el área.

b) Las condiciones de parcelación.

c) Las condiciones de edificación, en las que se concretan los valores o contenidos de los parámetros de edificabilidad y perfil máximo de la edificación permitida en el área.

d) Las recomendaciones sobre las condiciones de estacionamiento y red viaria, en las que se recomiendan unas dotaciones mínimas de plazas de estacionamiento en edificios, parcelas o el conjunto del área y se dan indicaciones sobre la red viaria.

e) Condiciones de desarrollo, en las que se precisan los procedimientos a seguir para el desarrollo de las actuaciones previstas en un área o, en su caso, la forma de modificar la ordenación propuesta.

f) Condiciones e integración ambiental del área.

g) Condiciones relativas a elementos patrimoniales catalogados, en las que se establecen los criterios de actuación sobre dichos elementos de valor patrimonial singular y su entorno.

## **Capítulo 2º. Áreas Funcionales**

### **Artículo 33. Normas particulares para el Área N.º 1: Náutica deportiva y recreativa**

SUPERFICIE: 283.103 m<sup>2</sup>

#### 1. Condiciones de uso:

- Uso global (trasposición de la DEUP): Mixto náutico-deportivo / complementario-náutico-deportivo.
- Usos pormenorizados principales: los indicados en el plano correspondiente, que son el uso náutico-deportivo y recreativo y el uso de infraestructuras y servicios.
- Otros usos pormenorizados autorizados: se autoriza el uso de almacenaje y actividades logísticas, infraestructuras y servicios, el uso de servicios y equipamientos portuarios (el cual incluye estaciones de servicio o instalaciones destinadas a la prestación del servicio de suministro de combustible a buques, vehículos y maquinaria), el uso industrial, el uso de red viaria y el uso de red ferroviaria. Además, también estarán autorizados aquellos usos compatibles con los usos globales mixto náutico-deportivo y complementario náutico-deportivo y con cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados.
- Usos prohibidos: los prohibidos expresamente en el artículo 72 del TRLPEMM.

#### 2. Condiciones de parcelación:

No se establecen las condiciones de parcelación.

#### 3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:



<b>ÁREA 1: NÁUTICA DEPORTIVA Y RECREATIVA</b>			
ZONAS USO PORMENORIZADO	Superficie m <sup>2</sup>	Coef. Edif. máxima m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Perfil máximo
<b>Uso Náutico-deportivo y recreativo</b>	266.546		
ND 1	266.546	0,3603	PB + IV
<b>Uso de infraestructuras y servicios</b>	16.557		
IS 1	16.557		
<b>TOTAL</b>	<b>283.103</b>		

*Tabla 1. Parámetros urbanísticos del Área 1*

En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.

4. Condiciones de estacionamiento y red viaria:

Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.

5. Condiciones de desarrollo:

No se establecen

6. Integración ambiental:

En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del presente artículo, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la ficha urbanística correspondiente, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.

7. Condiciones relativas a elementos patrimoniales catalogados:

No se identifican elementos singulares de valor patrimonial, ya sean protegidos o no.

8. Otras condiciones:

Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos u obstáculos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.

Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de

Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:

- Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.

#### **Artículo 34. Normas particulares para el Área N.º 2: Área comercial**

SUPERFICIE: 2.700.022 m<sup>2</sup>

##### 1. Condiciones de uso:

- Uso global (trasposición de la DEUP): Mixto comercial / Complementario comercial
- Usos pormenorizados principales: los indicados en el plano correspondiente: Uso de maniobra y manipulación de mercancías y uso de infraestructuras y servicios.
- Otros usos pormenorizados autorizados: se autoriza el uso industrial, el uso de almacenaje y actividades logísticas, el uso de servicios y equipamientos portuarios, el uso de infraestructuras y servicios, el uso de red viaria y el uso de red ferroviaria. Además, también estarán autorizados aquellos usos compatibles con los usos globales mixto - comercial y complementario - comercial y con cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados.
- Usos prohibidos: los prohibidos expresamente en el artículo 72 del TRLPEMM.

##### 2. Condiciones de parcelación:

No se establecen.

##### 3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación para las diferentes zonas de uso pormenorizado con aprovechamiento edificatorio se resumen en el cuadro siguiente:

<b>ÁREA 2: ÁREA COMERCIAL</b>			
ZONAS USO PORMENORIZADO	Superficie m <sup>2</sup>	Coef. Edif. máxima m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Perfil máximo
<b>Uso de maniobra y manipulación de mercancías</b>	2.639.624		
MM 2	2.639.624	0,3603	PB + IV
<b>Uso de infraestructuras y servicios</b>	60.398		
IS 2	60.398		
<b>TOTAL</b>	<b>2.700.022</b>		

Tabla 2. Parámetros urbanísticos del Área 2

En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.

En el caso del área grafiada en planos con trama azul en el entorno del muelle de Poniente, esta se ha catalogado como un *Área de ordenación especial*, por lo que los parámetros urbanísticos definidos para la presente área funcional no resultan de aplicación en la misma, debiendo remitirse a la propia ficha urbanística particular de dicha área. No obstante, a los efectos del cómputo de la edificabilidad global del área funcional, sí se tendrá en cuenta la edificabilidad consumida en el *Área de ordenación especial*.

#### 4. Condiciones de estacionamiento:

Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.

#### 5. Condiciones de desarrollo:

No se establecen

#### 6. Integración ambiental:

En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del presente artículo, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la ficha urbanística correspondiente, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.

Además, todas las edificaciones que se ejecuten dentro de la zona denominada como *Zona de posible integración paisajística* en el plano de información INF-10 "Integración paisajística", y superen una altura de 12,80 metros, además de cumplir con los parámetros urbanísticos definidos para el área, deberán llevar su correspondiente Estudio de Integración Paisajística.

#### 7. Condiciones relativas a elementos patrimoniales catalogados:

Se identifican como elementos patrimoniales catalogados a conservar los indicados en el plano de ordenación correspondiente, siendo estos elementos los siguientes, todos ellos asociados con los antiguos astilleros de Unión Naval de Levante (UNL): talleres de maquinaria, taller de carpintería y gálibos, grada 1, torre de agua, grúas de UNL y oficinas.

Para estos elementos catalogados se evitarán actuaciones de conservación que mermen su valor etnológico actual. En el caso particular de las edificaciones, se podrá autorizar la demolición de sus partes invisibles desde el exterior, siempre que se preserven y restauren sus elementos propios y se acometa la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación, procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

No obstante, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de igual o superior valor arquitectónico o etnológico, que contribuya de forma eficaz a preservar los caracteres del entorno.

En el entorno de los elementos delimitados en planos de ordenación (franja de 200 m) se deberá cumplir con lo estipulado en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, antes de iniciar cualquier actuación u obra en dicho entorno de conservación del conjunto.

#### 8. Otras condiciones:

Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos u obstáculos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.

Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad aérea, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:

- Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.

En las zonas con uso pormenorizado de red viaria y red ferroviaria se permitirá, de forma excepcional y debidamente justificada la construcción de ciertas edificaciones que en su caso pudieran resultar necesarias para la correcta explotación de las propias infraestructuras de transporte terrestre, sin que para ello se establezcan parámetros urbanísticos de ordenación específicos.

Todos los elementos situados en una sección de la red ferroviaria interior respetarán los gálibos mínimos de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto constructivo

Adicionalmente, se han de garantizar anchos mínimos y radios de giro adecuados para vehículos pesados en todos los viales interiores del área, no siendo necesaria la disposición de medianas físicas entre ambos sentidos de circulación, con el objetivo de favorecer la maniobrabilidad y evitando congestiones puntuales de tráfico.

#### **Artículo 35. Normas particulares para el Área N.º 3: Transporte y actividades complementarias**

SUPERFICIE: 606.867 m<sup>2</sup>

##### 1. Condiciones de uso:

- Uso global (trasposición de la DEUP): Mixto comercial / Complementario comercial.
- Usos pormenorizados principales: los indicados en el plano correspondiente: Uso de servicios y equipamientos portuarios, uso de red viaria y el uso de red ferroviaria.
- Otros usos pormenorizados autorizados: Se autoriza el uso de maniobra y manipulación de mercancías (en el que se incluye el uso para suministro de combustible), el uso industrial, el uso de almacenaje y actividades logísticas, el uso de infraestructuras y servicios y los usos de red viaria y red ferroviaria. Además, también estarán autorizados aquellos usos compatibles con el uso global complementario y con cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados.
- Usos prohibidos: los prohibidos expresamente en el artículo 72 del TRLPEMM.

##### 2. Condiciones de parcelación:

No se establecen

##### 3. Condiciones de edificación:

<b>ÁREA 3: TRANSPORTE Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS</b>			
ZONAS USO PORMENORIZADO	Superficie m <sup>2</sup>	Coef. Edif. máxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Perfil máximo
<b>Uso de servicios y equipamientos portuarios</b>	126.160		
EP 3	126.160	0,3603	PB + IV
<b>Uso de red viaria</b>	402.217		
RV 3	402.217		
<b>Uso de red ferroviaria</b>	78.490		
RF 3	78.490		
<b>TOTAL</b>	<b>606.867</b>		

Tabla 3. Parámetros urbanísticos del Área 3

En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.

#### 4. Condiciones de estacionamiento:

Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.

#### 5. Condiciones de desarrollo:

No se establecen

#### 6. Integración ambiental:

En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del presente artículo, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la ficha urbanística correspondiente, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.

Además, todas las edificaciones que se ejecuten dentro de la zona denominada como *Zona de posible integración paisajística* en el plano de información INF-10 "Integración paisajística", y superen una altura de 12,80 metros, además de cumplir con los parámetros urbanísticos definidos para el área, deberán llevar su correspondiente Estudio de Integración Paisajística.

#### 7. Condiciones relativas a elementos patrimoniales catalogados:

No se identifican elementos singulares de valor patrimonial, ya sean protegidos o no, dentro de esta área.

Sin embargo, se respetará la protección específica del entorno del BRL identificado en la memoria de impacto patrimonial (Tinglado N.º 5), estando para ello ante lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, el Decreto 62/2011, de 20 de mayo,

del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos vigente y demás normativa aplicable, así como los textos legislativos y normativos que, en su caso, sustituyan a los anteriores y a lo dispuesto en la ficha específica.

#### 8. Otras condiciones:

Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos u obstáculos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.

Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:

- Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.

En las zonas con uso pormenorizado de red viaria y red ferroviaria se permitirá, de forma excepcional y debidamente justificada, la construcción de ciertas edificaciones que en su caso pudieran resultar necesarias para la correcta explotación de las propias infraestructuras de transporte terrestre, sin que para ello se establezcan parámetros urbanísticos de ordenación específicos.

Todos los elementos situados en una sección de la red ferroviaria interior respetarán los gálibos mínimos de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto constructivo

Adicionalmente, se han de garantizar anchos mínimos y radios de giro adecuados para vehículos pesados en todos los viales interiores del área, no siendo necesaria la disposición de medianas físicas entre ambos sentidos de circulación, con el objetivo de favorecer la maniobrabilidad y evitando congestiones puntuales de tráfico.

#### Artículo 36. **Normas particulares para el Área N.º 4: Área administrativa**

SUPERFICIE: 15.138 m<sup>2</sup>

1. Condiciones de uso:

- Uso global (trasposición de la DEUP): Complementario - comercial.
- Usos pormenorizados principales: los indicados en el plano correspondiente: Uso de servicios y equipamientos portuarios.
- Otros usos pormenorizados autorizados: se autoriza el uso de almacenaje y actividades logísticas, el uso de infraestructuras y servicios, el uso de red viaria y el uso de red ferroviaria. Además, también estarán autorizados aquellos usos compatibles con el uso global complementario comercial y con cada una de las categorías de usos pormenorizados indicados.
- Usos prohibidos: los prohibidos expresamente en el artículo 72 del TRLPEMM.

2. Condiciones de parcelación:

No se establecen

3. Condiciones de edificación:

<b>ÁREA 4: ÁREA ADMINISTRATIVA</b>			
ZONAS USO PORMENORIZADO	Superficie m <sup>2</sup>	Coef.Edif. Máxima m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Perfil máximo
<b>Uso de servicios y equipamientos portuarios</b>	15.138		
EP 4	15.138	1,38	PB + VII
<b>TOTAL</b>	15.138		

*Tabla 4. Parámetros urbanísticos del Área 4*

En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.

4. Condiciones de estacionamiento:

Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.

5. Condiciones de desarrollo:

No se establecen.

6. Integración ambiental:

En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del presente artículo, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de



acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la ficha urbanística correspondiente, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.

7. Condiciones relativas a elementos patrimoniales catalogados:

Se identifican elementos patrimoniales catalogados asociados a los antiguos astilleros de Unión Naval de Levante (UNL). Si bien no se establece en el presente Plan estrategia de conservación específica sobre los mismos, en todo caso, se velará por mantener y conservar la concepción y valor etnológico de las edificaciones.

8. Otras condiciones:

Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos u obstáculos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.

Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:

- Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
- De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.

Todos los elementos situados en una sección de la red ferroviaria interior respetarán los gálibos mínimos de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto constructivo

Adicionalmente, se han de garantizar anchos mínimos y radios de giro adecuados para vehículos pesados en todos los viales interiores del área, no siendo necesaria la disposición de medianas físicas entre ambos sentidos de circulación, con el objetivo de favorecer la maniobrabilidad y evitando congestiones puntuales de tráfico.

### Capítulo 3º. Zonificación en materia aeronáutica

#### Artículo 37. Cumplimiento de la normativa del sector aeronáutico

1. Las actuaciones a realizar en la zona de servicio se ajustarán a lo establecido en la siguiente normativa:

- Ley 48/1960, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/1999 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 312, de 30 de diciembre).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre), por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre) y por el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto).

En el ámbito de las Servidumbres Aeronáuticas, la normativa de referencia es la siguiente:

- Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/1960, de 21 de julio (BOE nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/1972, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de septiembre), por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre) y por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto).
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia.

2. En el ámbito del Plan Especial incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de las construcciones, estructuras e instalaciones contempladas en la normativa sectorial, precisará de resolución favorable previa de AESA, conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su actual redacción. En las zonas del ámbito del Plan Especial no situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de construcciones, estructuras e instalaciones contempladas en la normativa sectorial, que se eleven a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, precisará de pronunciamiento previo de la AESA en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

## Capítulo 4º. Zonificación en materia de Costas

### Artículo 38. Cumplimiento de la normativa en materia de Costas

1. La totalidad del ámbito del Plan Especial 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 ámbito se ve afectado en su totalidad por la regulación sectorial en esta materia.

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.”*

2. Las actuaciones a realizar en la zona de servicio se ajustarán a lo establecido en la siguiente normativa:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

- Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 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 5º. Zonificación acústica**

### **Artículo 39. Definición de la zonificación acústica**

Acorde con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 d 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, las áreas acústicas se clasificarán en atención al uso predominante del suelo. Además, se dice que para el establecimiento y delimitación de un sector del territorio como de un tipo de área acústica concreta, se tendrán en cuenta varios criterios y directrices descritos en el anexo V de este Real Decreto.

En este caso, la totalidad del ámbito materia de este Plan Especial se clasifica dentro de la categoría “Sectores de territorio con predominio de suelo de uso industrial” en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Los objetivos de calidad aplicables a este ámbito consistirán en la no superación de los valores de aplicación de la tabla A del Anexo II (objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes) correspondientes a la categoría establecida en el párrafo anterior.

## **Capítulo 6º. Zonificación paisajística**

### **Artículo 40. Medidas de integración paisajística propuestas**

1. Tal y como se establece en las Normas Particulares para cada una de las áreas funcionales, las edificaciones con una altura superior al perfil establecido como máximo en cada área, deberán llevar un Estudio de Integración Paisajística para garantizar la integración visual y acceso al paisaje.
2. Asimismo, las edificaciones que se encuentren ubicados en la zona definida en el plano INF-10 “Integración paisajística” como “Zona de posible integración paisajística” (franja de contacto del ámbito del Plan con el barrio de Nazaret) que excedan la altura máxima definida en el Artículo 35, también deberán ir acompañados de un Estudio de Integración Paisajística específico.

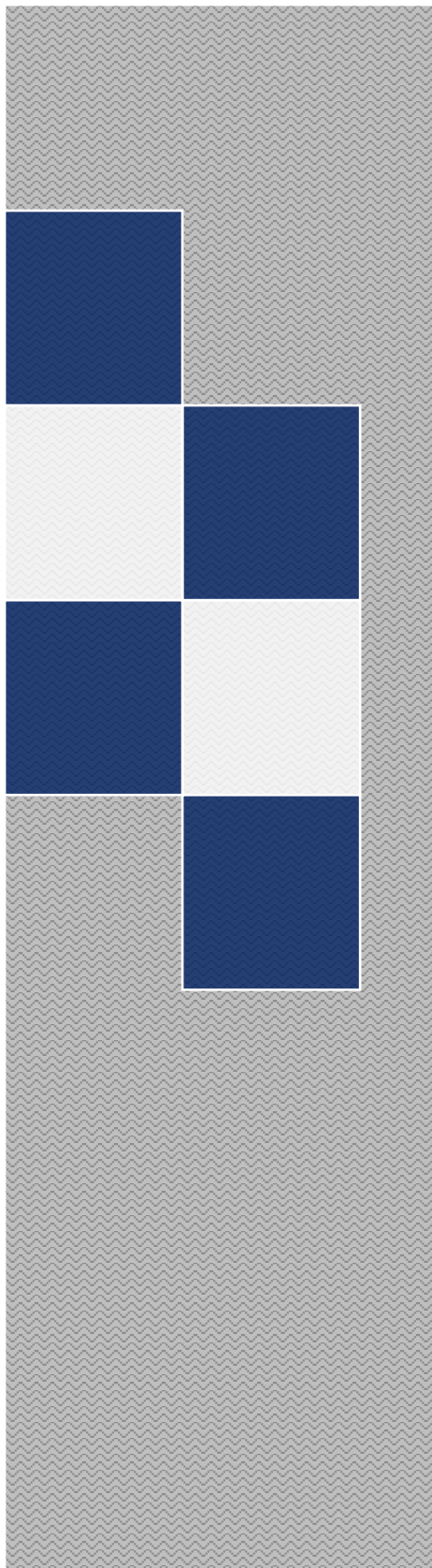
#### **TÍTULO CUARTO: DISPOSICIONES FINALES**

##### **Artículo 41. DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA**

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 Valencia, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en fecha de 11 de octubre de 1990.

A Coruña, septiembre de 2020

Por la Asistencia Técnica,  
D. Noé Fernández López

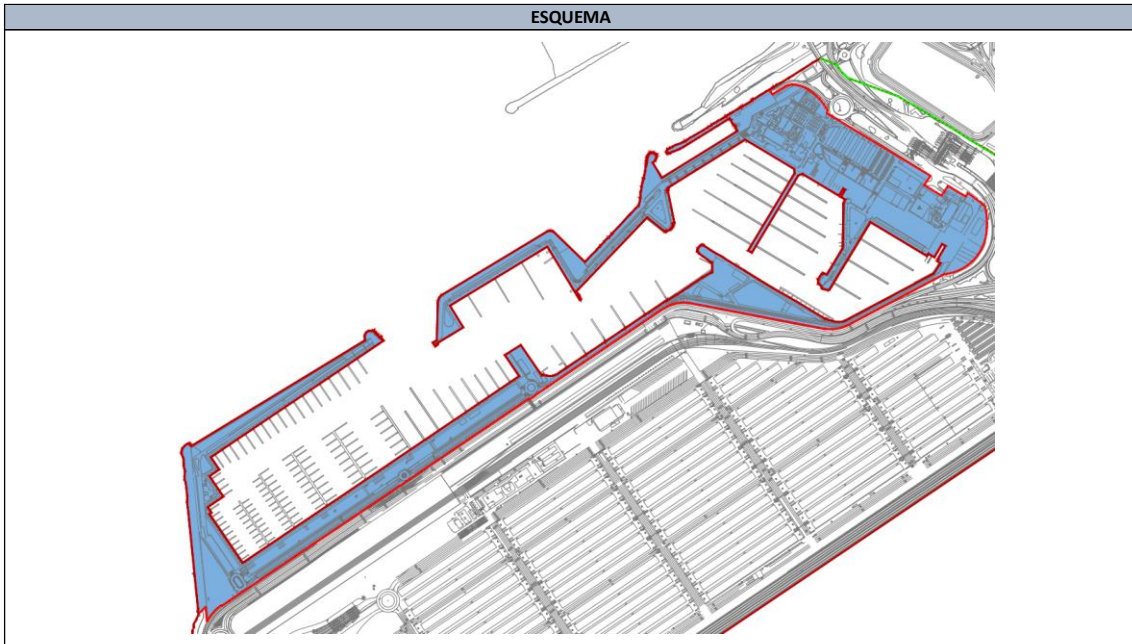


## PLAN ESPECIAL DE LA ZONA SUR 2 DEL PUERTO DE VALENCIA

*Fichas de ordenación*

## ÁREA Nº1: NÁUTICA DEPORTIVA Y RECREATIVA

FICHA URBANÍSTICA	
<b>NOMBRE</b>	Área Nº 1: Náutica deportiva y recreativa
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	283.103
Área funcional	N.º 1
Municipio	Valencia
Plan	Plan Especial Zona Sur 2 del Puerto de Valencia
<b>USOS GLOBALES (TRASPOSICIÓN DE LA DEUP)</b>	Mixto náutico-deportivo / complementario-náutico-deportivo
<b>USOS PORMENORIZADOS PRINCIPALES</b>	Náutico-deportivo y recreativo Infraestructuras y servicios
Otros usos pormenorizados autorizados	Almacenaje y actividades logísticas Infraestructuras y servicios Servicios y equipamientos portuarios Industrial Red viaria Red ferroviaria
Usos prohibidos	Los prohibidos expresamente en el Art. 72 del TRLPEMM
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Uso náutico-deportivo y recreativo (m<sup>2</sup>)</b>	266.546
Coeficiente de Edificabilidad máxima (m <sup>2t</sup> / m <sup>2s</sup> )	0,3603
Perfil máximo	PB+IV
<b>Uso de infraestructuras y servicios (m<sup>2</sup>)</b>	16.557
· En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.	
INTEGRACIÓN AMBIENTAL	
· En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del artículo 34 de las Normas Urbanísticas, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la presente ficha urbanística, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.	
CONDICIONES RELATIVAS A ELEMENTOS PATRIMONIALES CATALOGADOS	
· No se identifican elementos singulares de valor patrimonial, ya sean protegidos o no.	
OTRAS CONDICIONES	
· Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.	
· Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos o elementos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.	
Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:	
- Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.	
- De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.	





## ÁREA Nº2: ÁREA COMERCIAL

FICHA URBANÍSTICA	
<b>NOMBRE</b>	Área Nº 2: Área Comercial
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	2.700.022
Área funcional	N.º 2
Municipio	Valencia
Plan	Plan Especial Zona Sur 2 del Puerto de Valencia
<b>USOS GLOBALES (TRASPOSICIÓN DE LA DEUP)</b>	Mixto comercial / Complementario - comercial
<b>USOS PORMENORIZADOS PRINCIPALES</b>	Maniobra y manipulación de mercancías Infraestructuras y servicios
Otros usos pormenorizados autorizados	Industrial Almacenaje y actividades logísticas Servicios y equipamientos portuarios Infraestructuras y servicios Red viaria Red ferroviaria
Usos prohibidos	Los prohibidos expresamente en el Art. 72 del TRLPEMM
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Uso de maniobra y manipulación de mercancías (m<sup>2</sup>)</b>	2.639.624
Coefficiente de Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s)	0,3603
Perfil máximo	PB+IV
<b>Uso de infraestructuras y servicios (m<sup>2</sup>)</b>	60.398
<p>· En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y altura.</p> <p>· En el caso del área grafiada en planos con trama azul en el entorno del muelle de Poniente, esta se ha catalogado como un Área de ordenación especial, por lo que los parámetros urbanísticos definidos para la presente área funcional no resultan de aplicación en la misma, debiendo remitirse a la propia ficha urbanística particular de dicha área. No obstante, a los efectos del cómputo de la edificabilidad global del área, sí se tendrá en cuenta la edificabilidad consumida en el Área de ordenación especial.</p>	
INTEGRACIÓN AMBIENTAL	
<p>· En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del artículo 35 de las Normas Urbanísticas, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la presente ficha urbanística, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.</p> <p>· Además, todas las edificaciones que se ejecuten dentro de la zona denominada como Zona de posible integración paisajística en el plano de información INF-10 "Integración paisajística", y superen una altura de 12,80 metros sobre rasante, además de cumplir con los parámetros urbanísticos definidos para el área, deberán llevar su correspondiente Estudio de Integración Paisajística.</p>	
CONDICIONES RELATIVAS A ELEMENTOS PATRIMONIALES CATALOGADOS	
<p>Se identifican como elementos patrimoniales catalogados a conservar los indicados en el plano de ordenación correspondiente, numerado con referencia ORD-06, siendo estos elementos los siguientes, todos ellos asociados con los antiguos astilleros de Unión Naval de Levante (UNL): talleres de maquinaria, taller de carpintería y gálibos, grada 1, torre de agua, grúas de UNL y oficinas.</p> <p>Para estos elementos catalogados se evitarán actuaciones de conservación que mermen su valor etnológico actual. En el caso particular de las edificaciones, se podrá autorizar la demolición de sus partes invisibles desde el exterior, siempre que se preserven y restauren sus elementos propios y se acometa la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación, procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.</p> <p>No obstante, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de igual o superior valor arquitectónico o etnológico, que contribuya de forma eficaz a preservar los caracteres del entorno.</p> <p>En el entorno de los elementos delimitado en planos de ordenación (franja de 200 m) se deberá cumplir con lo estipulado en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, antes de iniciar cualquier actuación u obra en dicho entorno de conservación del conjunto.</p>	

**OTRAS CONDICIONES**

- Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.
- Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos o elementos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.
- Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad aérea, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:
  - Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
  - De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.
- En las zonas con uso pormenorizado de red viaria y red ferroviaria se permitirá, de forma excepcional y debidamente justificada la construcción de ciertas edificaciones que en su caso pudieran resultar necesarias para la correcta explotación de las propias infraestructuras de transporte terrestre, sin que para ello se establezcan parámetros urbanísticos de ordenación específicos. Todos los elementos situados en una sección de la red ferroviaria interior respetarán los gálibos mínimos de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto constructivo. Adicionalmente, se han de garantizar anchos mínimos y radios de giro adecuados para vehículos pesados en todos los viales interiores del área, no siendo necesaria la disposición de medianas físicas entre ambos sentidos de circulación, con el objetivo de favorecer la maniobrabilidad y evitando congestiones puntuales de tráfico.

**ESQUEMA**



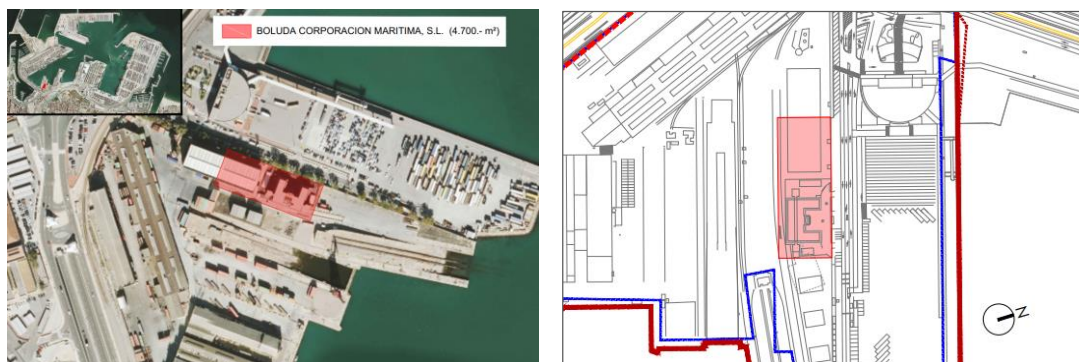
## ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECIAL

FICHA URBANÍSTICA	
<b>NOMBRE</b>	Área de ordenación especial
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	4.700
Área funcional	Área N.º 2
Municipio	Valencia
Plan	Plan Especial Zona Sur 2 del Puerto de Valencia
<b>USOS GLOBALES (TRASPOSICIÓN DE LA DEUP)</b>	Mixto comercial / complementario - comercial
<b>USOS PORMENORIZADOS PRINCIPALES</b>	Servicios y equipamientos portuarios
Otros usos pormenorizados autorizados	Industrial Maniobra y manipulación de mercancías Almacenaje y actividades logísticas Infraestructuras y servicios
Usos prohibidos	Los prohibidos expresamente en el Art. 72 del TRLPEMM
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Uso terciario de transición (m<sup>2</sup>)</b>	4.700
Coficiente de Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s)	2,9489
Perfil máximo	PB+XIII
· En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.	
INTEGRACIÓN AMBIENTAL	
· En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del artículo 35 de las Normas Urbanísticas, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la presente ficha urbanística, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.	
CONDICIONES RELATIVAS A ELEMENTOS PATRIMONIALES CATALOGADOS	
Se identifica como elemento patrimonial catalogado a conservar el indicado en el plano de ordenación correspondiente, numerado con referencia ORD-06, estando este elemento asociado con los antiguos astilleros de Unión Naval de Levante (UNL): oficinas.	
Para este elemento catalogado se evitarán actuaciones de conservación que mermen su valor etnológico actual. En el caso particular de las edificaciones, se podrá autorizar la demolición de sus partes invisibles desde el exterior, siempre que se preserven y restauren sus elementos propios y se acometa la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación, procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.	
No obstante, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de igual o superior valor arquitectónico o etnológico, que contribuya de forma eficaz a preservar los caracteres del entorno.	
En el entorno de los elementos delimitado en planos de ordenación (franja de 200 m) se deberá cumplir con lo estipulado en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, antes de iniciar cualquier actuación u obra en dicho entorno de conservación del conjunto.	

**OTRAS CONDICIONES**

- Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.
  - Se podrá ordenar la edificación con tan solo retranqueo de 5 metros a lindes y las condiciones de la edificabilidad incluidas en esta ficha
  - Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos o elementos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.  
Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:
    - Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.
    - De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.
- Todos los elementos situados en una sección de la red ferroviaria interior respetarán los gálibos mínimos de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto constructivo.
- Adicionalmente, se han de garantizar anchos mínimos y radios de giro adecuados para vehículos pesados en todos los viales interiores del área, no siendo necesaria la disposición de medianas físicas entre ambos sentidos de circulación, con el objetivo de favorecer la maniobrabilidad y evitando congestiones puntuales de tráfico.

**ESQUEMA**



### ÁREA Nº3: TRANSPORTE Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

FICHA URBANÍSTICA	
<b>NOMBRE</b>	Área Nº 3: Transporte y actividades complementarias
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	606.867
Área funcional	N.º 3
Municipio	Valencia
Plan	Plan Especial Zona Sur 2 del Puerto de Valencia
<b>USOS GLOBALES (TRASPOSICIÓN DE LA DEUP)</b>	Mixto comercial / Complementario - comercial
<b>USOS PORMENORIZADOS PRINCIPALES</b>	Servicios y equipamientos portuarios Red viaria Red ferroviaria
Otros usos pormenorizados autorizados	Maniobra y manipulación de mercancías Industrial Almacenaje y actividades logísticas Infraestructuras y servicios Red viaria Red ferroviaria
Usos prohibidos	Los prohibidos expresamente en el Art. 72 del TRLPEMM
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Uso de servicio y equipamientos portuarios (m<sup>2</sup>)</b>	126.160
Coefficiente de Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s)	0,3603
Perfil máximo	PB+IV
<b>Uso de Red viaria (m<sup>2</sup>)</b>	402.217
<b>Uso de Red ferroviaria (m<sup>2</sup>)</b>	78.490
· En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.	
INTEGRACIÓN AMBIENTAL	
<p>· En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del artículo 36 de las Normas Urbanísticas, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la presente ficha urbanística, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.</p> <p>· Además, todas las edificaciones que se ejecuten dentro de la zona denominada como Zona de posible integración paisajística en el plano de información INF-10 "Integración paisajística", y superen una altura de 12,80 metros sobre rasante, además de cumplir con los parámetros urbanísticos definidos para el área, deberán llevar su correspondiente Estudio de Integración Paisajística.</p>	
CONDICIONES RELATIVAS A ELEMENTOS PATRIMONIALES CATALOGADOS	
<p>No se identifican elementos singulares de valor patrimonial, ya sean protegidos o no, dentro de esta área.</p> <p>Sin embargo, se respetará la protección específica del entorno del BRL identificado en la memoria de impacto patrimonial (Tinglado N.º 5), estando para ello ante lo dispuesto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos vigente y demás normativa aplicable, así como los textos legislativos y normativos que, en su caso, sustituyan a los anteriores y a lo dispuesto en la ficha específica.</p>	
OTRAS CONDICIONES	
<p>· Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.</p> <p>· Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos o elementos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.</p> <p>· Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad aérea, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.</li> <li>- De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.</li> </ul> <p>· En las zonas con uso pormenorizado de red viaria y red ferroviaria se permitirá, de forma excepcional y debidamente justificada la construcción de ciertas edificaciones que en su caso pudieran resultar necesarias para la correcta explotación de las propias infraestructuras de transporte terrestre, sin que para ello se establezcan parámetros urbanísticos de ordenación específicos.</p> <p>Todos los elementos situados en una sección de la red ferroviaria interior respetarán los gálibos mínimos de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto constructivo.</p> <p>Adicionalmente, se han de garantizar anchos mínimos y radios de giro adecuados para vehículos pesados en todos los viales interiores del área, no siendo necesaria la disposición de medianas físicas entre ambos sentidos de circulación, con el objetivo de favorecer la maniobrabilidad y evitando congestiones puntuales de tráfico.</p>	

ESQUEMA





## ÁREA Nº4: ÁREA ADMINISTRATIVA

FICHA URBANÍSTICA	
<b>NOMBRE</b>	Área Nº 4: Área Administrativa
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	15.138
Área funcional	N.º 4
Municipio	Valencia
Plan	Plan Especial Zona Sur 2 del Puerto de Valencia
<b>USOS GLOBALES (TRASPOSICIÓN DE LA DEUP)</b>	Complementario - comercial
<b>USOS PORMENORIZADOS PRINCIPALES</b>	Servicios y equipamientos portuarios
Otros usos pormenorizados autorizados	Almacenaje y actividades logísticas Infraestructuras y servicios Red viaria Red ferroviaria
Usos prohibidos	Los prohibidos expresamente en el Art. 72 del TRLPEMM
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Uso de servicio y equipamientos portuarios (m<sup>2</sup>)</b>	15.138
<b>Coficiente de Edificabilidad máxima (m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s)</b>	1,38
Perfil máximo	PB+VIII
· En todos los edificios existentes se consolidan las condiciones existentes de edificabilidad, perfil edificatorio y alturas.	
INTEGRACIÓN AMBIENTAL	
· En el supuesto excepcional definido en el apartado 8 del artículo 37 de las Normas Urbanísticas, en caso de que se ejecuten edificaciones que superen en el perfil máximo permitido para el conjunto del área, de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en la presente ficha urbanística, deberá realizarse un Estudio de Integración Paisajística específico.	
CONDICIONES RELATIVAS A ELEMENTOS PATRIMONIALES CATALOGADOS	
Se identifican elementos patrimoniales catalogados asociados a los antiguos astilleros de Unión Naval de Levante (UNL). Si bien, no se establece en el presente Plan estrategia de conservación específica sobre los mismos, en todo caso, se velará por mantener y conservar la concepción y valor etnológico de las edificaciones.	
OTRAS CONDICIONES	
· Se recomienda para esta área una dotación de plazas de aparcamiento según los criterios de la LOTUP para un uso pormenorizado asimilable, ubicadas en esta área funcional o en áreas colindantes, no siendo obligatorio adoptarlos por tratarse de una zona portuaria.	
· Como norma general, las construcciones, instalaciones, equipos o elementos desarrollados al amparo del presente Plan no sobrepasarán las elevaciones máximas definidas por las servidumbres aeronáuticas vigentes y las propuestas en Planes de desarrollo de infraestructuras aprobados por el Ministerio correspondiente.	
· Asimismo, de forma excepcional cuando se asegure que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, y en todo caso, previa autorización e informe favorable emitido por parte de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea o, en su caso, el Organismo Público competente, no se limitará la altura para aquellas edificaciones o instalaciones que se consideren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Necesarias para que las Administraciones Públicas correspondientes puedan ejercer sus competencias en materia de coordinación de las operaciones de los distintos modos de transporte en el espacio portuario y ordenación y coordinación del tráfico portuario marítimo y terrestre, cuyo diseño funcional exija, para poder cumplir de forma adecuada con el cometido para el que han de ser construidas, superar las alturas máximas establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan.</li> <li>- De carácter estratégico o básico para el desarrollo de la actividad portuaria propiamente dicha.</li> </ul>	
· Todos los elementos situados en una sección de la red ferroviaria interior respetarán los gálibos mínimos de acuerdo con la legislación vigente en el momento de la redacción del proyecto constructivo.	
Adicionalmente, se han de garantizar anchos mínimos y radios de giro adecuados para vehículos pesados en todos los viales interiores del área, no siendo necesaria la disposición de medianas físicas entre ambos sentidos de circulación, con el objetivo de favorecer la maniobrabilidad y evitando congestiones puntuales de tráfico.	

