

EXPTE. 1548172-CA  
VALÈNCIA  
P.E. ZONA SUR 1 DEL PUERTO DE VALÈNCIA  
**Acuerdo CTU**

En referencia al Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València (en adelante, PEZS1), que fue remitido por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Como antecedentes del expediente, cabe indicar los que se relacionan a continuación.

El 19 de mayo de 1986 se firma el *“Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de València y el Puerto Autónomo de València sobre la Ordenación Urbanística del entorno portuario y su relación con la ciudad”*. En desarrollo de este convenio, el Pleno del Ayuntamiento de València aprueba definitivamente, el 11 de octubre de 1990, el Plan Especial de Ordenación de la Zona Sur del Puerto.

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

En desarrollo del citado convenio, se formulan las *“Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este”*; este documento es aprobado por el Consejo de Administración de la APV, en sesión de fecha 17 de febrero de 2017, y por el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de fecha 23 de febrero de 2017.

Posteriormente, en fecha 14 de enero de 2019 se suscribe el *“Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”*.

**SEGUNDO.** La solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial de la Zona Sur del Puerto de València se presentó en el órgano ambiental en fecha 13 de julio de 2015. La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 30 de mayo de 2017, emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, respecto al Plan Especial de la Zona Sur del Puerto de València, condicionado al cumplimiento de una serie de determinaciones, que se recogen en los fundamentos de derecho del presente documento. El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 8103, de 10 de agosto de 2017.

El citado Plan Especial delimita dos zonas en el ámbito global de la Zona Sur del Puerto de València, y según se indica en el propio documento: *“dada la diferente vocación de cada una de ellas, vocación ciudadana de una y vocación puramente portuaria de la otra, la Autoridad Portuaria considera que lo más adecuado es llevar a cabo dos planes especiales*

*distintos: Plan Especial de la Zona Sur 1 del puerto de Valencia, y Plan Especial de la Zona Sur 2 del puerto de Valencia”.*

En fecha 29 de enero de 2019, la Autoridad Portuaria de València presenta en el Ayuntamiento la solicitud de tramitación del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 28 de febrero de 2019, acuerda someter a información pública el PEZS1. Se publican anuncios en el DOGV núm. 8510, de 21 de marzo de 2019, y en el diario “Levante” el 2 de abril de 2019. Se presentaron los escritos de alegaciones que se indican en la certificación de la Secretaría Municipal de fecha 29 de octubre de 2019.

El Plan de Movilidad relativo al PEZS1 se sometió a información pública insertando anuncio en el DOGV núm. 8745, de 21 de febrero de 2020.

Tras la información pública y las consultas a las administraciones afectadas, el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 25 de junio de 2020, aprueba provisionalmente el PEZS1.

El Ayuntamiento de València solicita la aprobación definitiva del PEZS1 en fecha 30 de octubre de 2020.

**TERCERO.** De conformidad con el art. 56 del Real Decreto Ley 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante, TRLPEMM), relativo a la “articulación urbanística de los puertos”, la zona tiene la consideración de sistema general portuario (red primaria de infraestructuras, según la normativa autonómica vigente) y se debe desarrollar, previa la aprobación de una Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, mediante un Plan Especial. En consecuencia, la figura de planeamiento adoptada para la ordenación de la zona es el Plan Especial.

El PEZS1 incluye memoria informativa, memoria justificativa, planos de información, planos de ordenación y normas urbanísticas. Y se complementa con los siguientes documentos: catálogo de bienes y espacios protegidos, estudio de demandas de recursos hídricos, plan de movilidad, estudio de integración paisajística, estudio acústico, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, memoria de impacto patrimonial y anexo de servidumbres aeronáuticas. La integración de la perspectiva de género se analiza en el apartado 2.6 de la memoria informativa del Plan Especial. Por otra parte, el documento contiene las determinaciones necesarias para homologar el ámbito de actuación, al definir las determinaciones que forman parte de la ordenación estructural.

**CUARTO.** El objetivo general de la actuación es el de fomentar la integración entre el puerto y la ciudad, de modo que se busca potenciar funciones urbanas relacionadas con la oferta lúdica, deportiva, comercial y cultural. Como objetivos más concretos, se plantean los siguientes: la dinamización social y económica del barrio de Nazaret mediante la previsión de un área dotacional deportiva y un área de uso terciario; la conservación y rehabilitación del antiguo balneario de Benimar; la integración en la ordenación y mantenimiento del equipamiento público existente en el edificio de Marblau; y la cualificación de la zona con el Parque de Desembocadura del río Turia.

La zona ordenada se configura como una prolongación del barrio de Nazaret hasta la valla del Puerto, de modo que actúa como una transición entre el núcleo urbano y la zona de actividad específicamente portuaria, sin perder su carácter de dominio público portuario, incluido en la Zona de Servicio Terrestre del Puerto de València.

El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de València, de 1988, clasificó los terrenos como suelo urbano y los calificó como Sistema General Portuario (GTR-3). En el plano de calificación de suelo de la serie B, hoja 6B (que se reproduce en el plano de información I05 del PEZS1) se desarrolla esa calificación global en tres calificaciones más concretas: GTR-3, un espacio libre parque urbano (GEL-2) y un espacio libre de uso deportivo (GEL-4); estas dos últimas calificaciones están incluidas en el Sistema General de Espacios Libres. Posteriormente, el Plan Especial de la Zona Sur aprobado en el año 1990 mantiene, en líneas generales, esta ordenación, como se puede apreciar en el plano I10.

El PEZS1 mantiene la clasificación de los terrenos como suelo urbano y establece una calificación global de todo el ámbito como Red Primaria de Infraestructura - Servicio urbano, de la red portuaria de interés general (PQI-3). Incluye un cambio de clasificación, de suelo no urbanizable a suelo urbano, en el extremo Sur del ámbito, que afecta a una superficie de 18.611,27 m<sup>2</sup>s.

En el estado actual se observa, de Norte a Sur, una zona industrial abandonada, unas instalaciones deportivas en desuso, un equipamiento público destinado a Casa de la Juventud (en el edificio Marblau) y una zona verde. En la parte central del ámbito de actuación existen las instalaciones correspondientes al Balneario Benimar, cuya edificación está catalogada con protección de nivel 3 (protección arquitectónica y ambiental); y tiene definido un entorno de protección de 200 m.

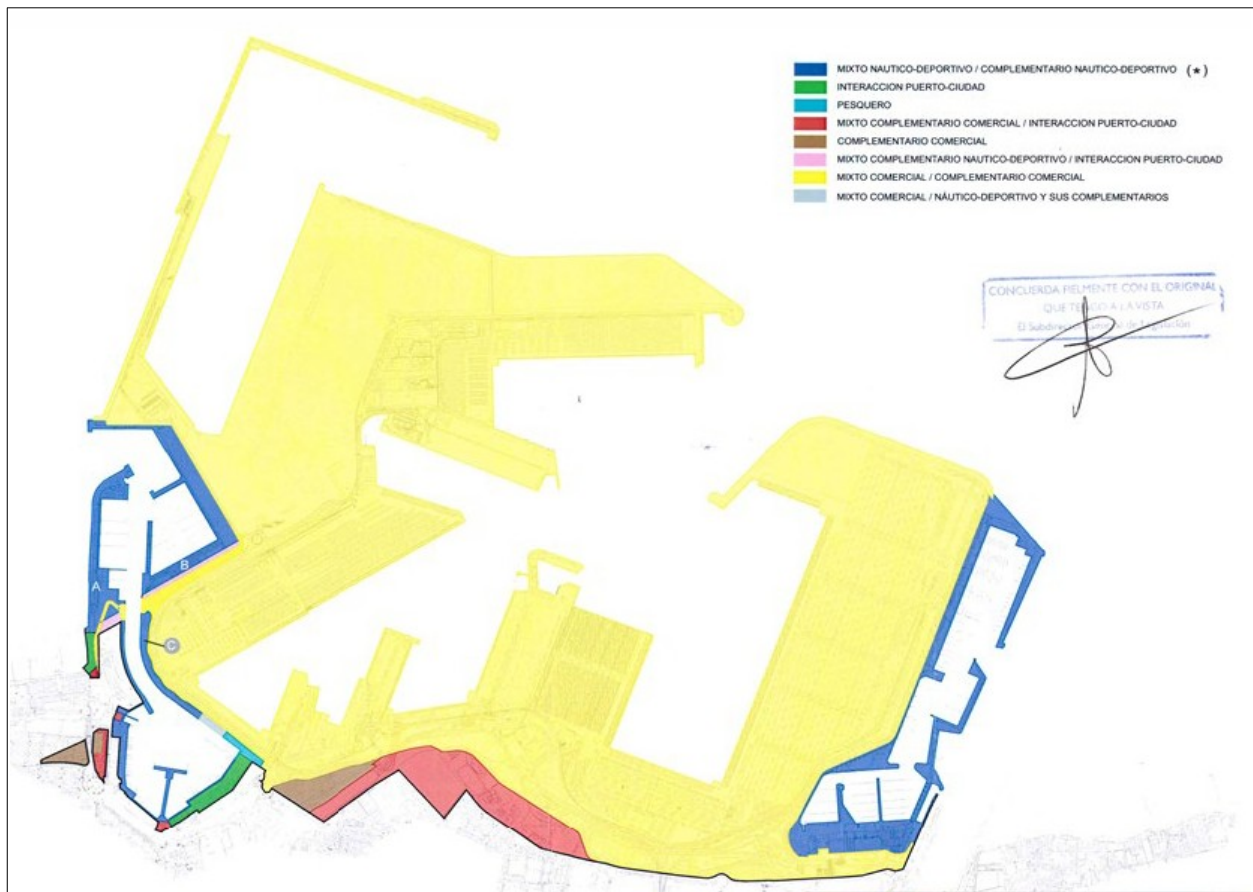


Figura 1. Usos previstos en la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios

El PEZS1 toma como punto de partida la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València (en adelante, DEUP), aprobada por la orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre. Se definen varias zonas, con los usos que se indican en el esquema de la figura 1. Como se observa en esta figura, el ámbito del PEZS1 se destina a un uso mixto complementario comercial/interacción puerto-ciudad. En el apartado 8, zonificación de usos, de la DEUP, se indica: *"el área colindante con el barrio de Nazaret, donde se propone crear una zona de transición donde puedan establecerse tanto actividades de interacción puerto-ciudad, como complementarias a la actividad comercial portuaria"*.

Con carácter general, la ordenación de la zona se estructura en las siguientes áreas: Parque de Desembocadura, Espacio Libre de uso deportivo, zona terciaria (se destina a uso terciario, y, en su caso, también dotacional), equipamiento público existente en el edificio Marblau, Parque Sur de Nazaret y una zona de Infraestructuras y Servicios Urbanos (colector a cielo abierto que recoge y depura las aguas pluviales de la cuenca vinculada).

De conformidad con los convenios suscritos entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València, la ordenación y ejecución del Parque de Desembocadura corresponde al Ayuntamiento de València, y constituirá el tramo final del Jardín del Turia.

El espacio libre de uso deportivo se plantea como recuperación de unas instalaciones deportivas antiguamente implantadas en la zona, se configura como un espacio verde de transición entre la actividad portuaria y el Barrio de Nazaret, y con la finalidad de constituirse como un centro dinamizador de usos y actividades vinculadas al ocio y al deporte, con gran potencial de repercusión en la regeneración social del barrio y la reactivación económica. El equipamiento deportivo que se implante en esta área deberá ejecutar las obras de rehabilitación del edificio Benimar, según las pautas de actuación en materia de patrimonio cultural que se regulan en el art. 3.43 de las Normas Urbanísticas.

El conjunto del área terciaria y dotacional múltiple se integra en la trama urbana de Nazaret y recae al Parque de Desembocadura, actuando también como un importante factor de dinamización social y económica del barrio. El uso principal de esta zona es Terciario y Dotacional Múltiple (QM), con los usos compatibles que permite la DEUP, siempre que sean usos vinculados al principal, y todos los usos complementarios necesarios para el desarrollo de la actividad principal. También se admiten los usos de Oficinas y Almacén. Se dispone una edificabilidad máxima de 25.000 m<sup>2</sup>t, en bloques de edificación de 2, 3 y 5 plantas máximas.

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

Se integra en la ordenación del PEZS1 el equipamiento situado en la calle Algemesí, en funcionamiento en la actualidad, gestionado por el Ayuntamiento de València a través de una concesión de uso para centro de juventud, universidad popular y museo de la huerta, en el antiguo balneario Marblau. Se califica como equipamiento de uso múltiple (SQM).

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

Las condiciones de ejecución del Plan Especial son las que quedaron establecidas en las *"Bases para el acuerdo específico entre el Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València sobre la ordenación del Plan Especial Nazaret Este"* y en el *"Convenio de*

*colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de València y la Autoridad Portuaria de València para la utilización por aquel de Dominio Público Portuario ubicado en el área este del barrio de Nazaret (Área Sur de la Zona de Servicio del Puerto de València)”.*

La gestión de los suelos incluidos en el ámbito del Plan Especial se debe realizar por la Autoridad Portuaria de València en lo relativo a la zona deportiva y terciaria, en base a la titularidad de los mismos, a través de las correspondientes concesiones de suelo.

El cuadro de superficies de la ordenación propuesta se resume en la tabla siguiente:

Uso Zonas verdes y Espacios libre				
			2	Sup. parcela
Parques	ZV-P		63.308,95	27,55%
Jardines	ZV-J		20.022,70	8,71%
Espacio Libre deportivo	ZV-DP		94.999,66	41,34%
<b>TOTAL zonas verdes</b>			<b>178.331,31</b>	<b>77,61%</b>
Uso Equipamientos Dotacionales				
	Calificación		Sup. parcela	
Deportivo	DP		3.940,51	1,71%
Multifuncional	QM		2.246,00	0,98%
<b>TOTAL Equipamientos dotacionales</b>			<b>6.186,51</b>	<b>2,69%</b>
Uso Terciario				
	Calificación		Sup. Parcela	%
Terciario/dotacional múltiple	TER/QM		6.807,16	2,96%
<b>TOTAL Terciario-dotacional múltiple</b>			<b>6.807,16</b>	<b>2,96%</b>
Uso Infraestructuras y servicios urbanos				
	Calificación		Sup. parcela	
Canal del Antiguo Cauce del Turia	QI-C		22.987,13	10,00%
<b>TOTAL Infraestructuras</b>			<b>22.987,13</b>	<b>10,00%</b>
Uso Viario				
	Calificación		Sup. parcela	%
Viario	CV		15.463,85	6,73%
<b>TOTAL Viario</b>			<b>15.463,85</b>	<b>6,73%</b>
<b>Total ámbito del Plan</b>			<b>229.775,96</b>	<b>100,00%</b>

Figura 2. Cuadro de superficies

**QUINTO.** Del expediente administrativo tramitado, cabe destacar la emisión de los siguientes informes sectoriales, haciendo referencia, en su caso, al último de los emitidos por cada organismo:

- 18/8/15: informe favorable de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento.
- 24/8/15: informe de la Dirección Territorial de Educación, Cultura y Deporte, en materia de patrimonio cultural, en el que se requiere una justificación de la existencia de bienes con valores patrimoniales y la realización de una memoria de impacto patrimonial.
- 31/8/15: informe favorable de la Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, en materia de espacios naturales protegidos, vías pecuarias y montes de utilidad pública.



- 25/9/15: informe de la Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en el que se indica que el ámbito del Plan Especial no afecta a la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, ni a la zona de servidumbre de protección.
- 3/3/16: informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, referido a la tramitación del Plan Especial.
- 29/6/16: informe del Servicio Territorial de Urbanismo de València, relativo a la tramitación y documentación del Plan Especial.
- 27/4/17: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, en materia de riesgo de inundación.
- 15/4/19: informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.
- 24/4/19: informe de la Unidad de Igualdad de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- 28/7/19: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 9/8/19: informe favorable del Servicio de Planificación, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible, en lo referente a infraestructuras públicas de competencia autonómica y planificación viaria. Y se indica que es necesario redactar un Plan de Movilidad de área generadora de alta movilidad.
- 16/1/20: informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar.
- 13/3/20: informe favorable de la Dirección General de Obras Públicas, en materia de movilidad.
- 2/6/20: informe favorable del Servicio municipal competente en materia de calidad acústica, respecto al estudio acústico.
- 13/6/20: informe favorable de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana.
- 22/6/20: informe favorable del Servicio de Movilidad Urbana, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad, respecto al Plan de Movilidad.
- 17/9/20: informe favorable de Puertos del Estado. Tras los cambios introducidos en el estudio de integración paisajística, se reitera el informe favorable en un nuevo informe de 16/10/20. Este informe se emite en cumplimiento del art. 56.2.c) del TRLPEMM.
- 21/10/20: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.
- 23/11/20: informe favorable del Servicio de Infraestructuras Deportivas, de la Dirección General de Deporte.
- 22/12/20: informe desfavorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Las observaciones se refieren al apartado 6. Urbanización: redes de infraestructuras básicas, de la memoria justificativa, y al art. 3.46. Paisaje, de las Normas Urbanísticas. Y el informe requiere que, tras las correcciones, se remita al citado Organismo el Plan Especial adaptado al ordenamiento legal vigente. En fecha 26 de enero de 2021, el Ayuntamiento de València remite documentación complementaria para corregir las cuestiones indicadas en dicho informe, de la que se da traslado, en la misma fecha, a la citada Direcció General.

- 12/1/21: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se concluye lo siguiente:

*«Visto lo expuesto, cabe emitir informe favorable al estudio de integración paisajística del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València, estableciendo, respecto a la coherencia y funcionalidad de la infraestructura verde, la siguiente condición para la aprobación del Plan: “La compatibilidad de las soluciones de accesibilidad y movilidad con la infraestructura verde existente en el exterior del ámbito estricto del Plan Especial deberá ser supervisada por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje en los planes o proyectos correspondientes”».*

- 6/2/21: informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.

**SEXTO.** El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2021, emitió dictamen favorable en lo que afecta a las zonas verdes y espacios libres de la Modificación propuesta.

**SÉPTIMO.** El planeamiento general vigente en el municipio de València es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 28 de diciembre de 1988.

En la zona de actuación, posteriormente se aprobó el Plan Especial de Ordenación de la Zona Sur del Puerto, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 11 de octubre de 1990.

También afecta a la zona de actuación el documento denominado Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de València (DEUP), aprobado por la orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre.

**OCTAVO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de marzo de 2021, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La legislación urbanística aplicable a este expediente es la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), con las modificaciones introducidas por la ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat.

**SEGUNDO.** La naturaleza del ámbito del plan como dominio público marítimo terrestre afectado al dominio público portuario estatal, tal como indica el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, de 16 de enero de 2020, determina ciertas particularidades en cuanto a su tramitación. El artículo 56.2 del TRLPEMM establece lo siguiente:

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

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

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

*b) Su tramitación y aprobación se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, por la Administración competente en materia de urbanismo.*

*c) Concluida la tramitación, y con carácter previo a la aprobación definitiva de dicho plan especial, la Administración competente en materia de urbanismo, en un plazo de quince días, a contar desde la aprobación provisional, dará traslado del contenido de aquél a la Autoridad Portuaria para que ésta, en el plazo de un mes, se pronuncie sobre los aspectos de su competencia.*

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

La remisión a la legislación urbanística determina que se aplica el procedimiento de aprobación de planes de la LOTUP. Y la administración competente para su aprobación, dado que el plan afecta a determinaciones de la ordenación estructural, como son la red primaria de infraestructuras y la clasificación de suelo, es la administración autonómica, en aplicación del art. 44.2.c) de la LOTUP.

El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 8103, de 10 de agosto de 2017, por lo que mantiene su vigencia hasta el 10 de agosto de 2021, tal como resulta del período de vigencia de cuatro años desde su publicación, según el art. 51.7 de la LOTUP.

Por todo ello, la tramitación ha sido correcta, en aplicación del art. 57 de la LOTUP, por remisión del art. 56.2 del TRLPEMM.

La documentación está completa, de conformidad con el art. 43.2 de la LOTUP.

**TERCERO.** En el expediente administrativo consta la tramitación del Plan de Movilidad del PEZS1. El informe del Servicio de Movilidad Urbana, de 22 de junio de 2020, sobre el Plan de Movilidad, indica lo siguiente:

*"...teniendo en cuenta que la zona terciaria y el Parque de desembocadura añadirían una demanda relevante de desplazamientos a los generados por la ciudad deportiva y a la vista de cómo se ha tramitado desde la fecha del informe el Plan Especial, que es el documento urbanístico que posibilita el desarrollo de todo el sector con sus diferentes usos, se considera más conveniente la tramitación y aprobación del Plan de Movilidad conforme al artículo 10 de la Ley de Movilidad. En la aplicación del artículo 10, los planes de movilidad se formularán conjuntamente con el instrumento urbanístico al que acompañen, correspondiendo su aprobación definitiva al órgano competente en relación con dicho instrumento, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de transportes*

En el expediente se ha documentado la tramitación de este Plan de Movilidad, con su correspondiente periodo de información pública, como ha quedado referido en el antecedente de hecho segundo del presente documento; y consta informe favorable del Servicio de Movilidad Urbana, de la Dirección General de Obras Públicas, Transporte y Movilidad Sostenible (departamento autonómico competente en materia de transportes), de fecha 22 de junio de 2020.

En consecuencia, la tramitación del Plan de Movilidad ha sido correcta, de conformidad con el art. 10 de Ley 6/2011, de 1 de abril, de Movilidad de la Comunitat Valenciana.



En relación con el Plan de Movilidad, la solución de accesos que se propone en este plan es la denominada alternativa 5. Como esta solución tiene incidencia en zonas externas al ámbito del Plan Especial, en el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento establece la siguiente solución:

*"Con el objeto de no demorar la aprobación del Plan Especial y facilitar que la ciudad pueda disponer lo antes posible de las nuevas zonas verdes que aquel prevé, sin resultar comprometida tampoco la puesta en servicio de las nuevas instalaciones deportivas previstas, habilitar con carácter transitorio el acceso a las futuras instalaciones deportivas por el itinerario propuesto mayoritariamente en las alegaciones presentadas, con las condiciones que requieran los diferentes Servicios municipales, que discurre a través del siguiente recorrido: acceso a Nazaret desde V-15, calle José Luis Hidalgo, calle Algemesí, calle Els Sech, resolvería mediante una rotonda el cambio de sentido para volver a salir a la V-15 por el mismo recorrido, calle El Sech, calle Algemesí, y calle José Luis Hidalgo.*

*Todo ello hasta tanto se acredite la viabilidad urbanística, técnica y económica de la Alternativa 5 prevista en el Plan de Movilidad ajustada a las condiciones establecidas por el Servicio municipal de Movilidad Sostenible y se ejecuten las obras correspondientes, o se ejecute otra alternativa de acceso independiente que pueda consensuarse entre las Administraciones afectadas."*

En relación con la solución de accesos propuesta en el Plan de Movilidad, procede recoger, como parte del acuerdo de aprobación del PEZS1, la condición que establece el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje:

*"La compatibilidad de las soluciones de accesibilidad y movilidad con la infraestructura verde existente en el exterior del ámbito estricto del Plan Especial deberá ser supervisada por la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y paisaje en los planes o proyectos correspondientes".*

**CUARTO.** En la tramitación del expediente se ha planteado cierta controversia en cuanto a la aplicación de la legislación de costas y la legislación de puertos. En esta materia, la Autoridad Portuaria de València expone los siguientes argumentos:

*"Entiende la APV que la aprobación de la DEUP (Orden FOM 1973/2014) establece el ámbito de la Zona de Servicio Terrestre y por tanto el límite exterior del ámbito del Plan Especial de forma inequívoca.*

*2.2.2. A tenor de las referencias legales efectuadas queda patente que el Artículo 30 de la LC no resulta de aplicación.*

*2.2.3. Por las mismas razones expuestas previamente, tampoco aplican los artículos 112 a) y 117.2 de la LC, existiendo un procedimiento específico y detallado, no procediendo remitir el documento diligenciado a esa Dirección General antes de su aprobación definitiva, puesto que, en el caso que nos ocupa, la Administración del Estado competente es Puertos del Estado a quien se debe remitir el expediente tal como indica el Artículo 56 del TRLPEMM."*

El Ayuntamiento de València remite un informe, de fecha 23 de diciembre de 2020, sobre la materia indicada, que concluye lo siguiente:

*«Por todo lo expuesto, y dado que este instrumento de planeamiento afecta a una instalación declarada de interés general del estado a la que le es aplicable el artículo 56, c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y no los artículos 112,a) y 117-2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, se entiende que no procede la emisión de un nuevo informe de Costas, puesto que el órgano competente ha realizado un pronunciamiento favorable respecto de plan, por lo que debe continuar, sin más dilación, el trámite de aprobación definitiva del Plan Especial SUZD-1 "Nazaret Este".»*

En relación con la cuestión que se analiza, debe tenerse en cuenta la naturaleza del dominio público portuario, que se regula en el artículo 67 del TRLPEMM, en los siguientes términos:

*"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."*

Y, finalmente, ha de considerarse también lo que se establece en el apartado III de la Exposición de Motivos de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

*"Quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley los puertos de interés general, que, aun formando parte de los bienes de dominio público marítimo-terrestre de titularidad estatal, continuarán rigiéndose por su legislación específica, en atención a las sustantividad y peculiaridades de estas grandes obras públicas"*.

Con todo ello, se concluye que ha sido correcta la tramitación y la obtención del informe favorable de Puertos del Estado (de fecha 16 de octubre de 2020), antes de la aprobación definitiva del PEZS1.

**QUINTO.** El informe ambiental y territorial estratégico es favorable e indica que, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial, se deben cumplir unas determinaciones, que se analizan a continuación:

*"1. Se deberá obtener el correspondiente informe preceptivo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento."*

Se ha emitido informe favorable de Aviación Civil, de fecha 21 de octubre de 2020.

*"2. Se deberá obtener el informe preceptivo y vinculante en materia de costas a la Dirección General de sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente."*

Ya se ha justificado en el fundamento de derecho anterior que el informe preceptivo y vinculante corresponde a Puertos del Estado, que lo ha emitido en sentido favorable en fecha 16 de octubre de 2020.

*"3. Se deberá realizar una Memoria de Impacto Patrimonial y obtener informe de la administración competente en la materia."*

Se ha realizado la Memoria de Impacto Patrimonial, que constiuye uno de los estudios sectoriales que acompaña al PEZS1. Se solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura y Deporte, el día 11 de noviembre de 2020, y hasta la fecha en la que se emite el presente documento, no se ha recibido dicho informe.

*"4. Se deberá realizar un estudio de demandas de recursos hídricos y acreditar la disponibilidad sobre dichos recursos y obtener informe de la administración competente en la materia."*

El PEZS1 incluye un estudio de demandas de recursos hídricos, en el que se acredita la disponibilidad sobre dichos recursos, y se ha obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 28 de julio de 2019.

A la vista de lo anteriormente analizado, se han cumplido las determinaciones establecidas en el informe ambiental y territorial estratégico, a excepción del informe en materia de patrimonio cultural.

**SEXTO.** El planteamiento de la actuación se encuadra en la regulación establecida en el art. 72.1 del TRLPEMM, que establece lo siguiente:

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

En los mismos términos se recoge este planteamiento en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios ya aprobada.

Por otra parte, la directriz 144 de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, relativa a las actividades económicas en el litoral, regula lo siguiente:

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

Por lo tanto, la propuesta que se contiene en el PEZS1, que incluye, con carácter general, zonas verdes, áreas deportivas y área terciaria, se ajusta a los usos permitidos en las determinaciones normativas que se han indicado.

El ámbito del Plan Especial tiene la consideración de zona urbanizada, ya que, dadas las peculiaridades de su naturaleza de dominio público y su configuración como área de interacción puerto-ciudad, cabe encuadrarla en el supuesto de terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas, según el art. 25.2.b) de la LOTUP; dejando aparte la ejecución del Parque de Desembocadura —que es una actuación a promover por el Ayuntamiento de València—, las obras de urbanización se reducen, con carácter general, a la urbanización del vial de borde entre la zona urbanizada de Nazaret y el ámbito del Plan Especial. En consecuencia, los terrenos se clasifican como suelo urbano, en aplicación del art. 28.3 de la LOTUP. También cabe añadir que los terrenos ya están clasificados como suelo urbano en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988.

Los suelos objeto del presente Plan no se obtienen, ni se cede su titularidad a la administración local o competente en materia de urbanismo para el cumplimiento de los estándares dotacionales, ya que, por tratarse de suelos de dominio público portuario estatal, el Estado es su único titular, y quien tiene además la competencia exclusiva sobre dichos terrenos. Todo el ámbito son terrenos de dominio público, por lo que los estándares cuantitativos de dotaciones públicas, en este caso, suponen un 100 % de dotaciones públicas en el ámbito del PEZS1. Por otra parte, esa naturaleza de los terrenos como dominio público portuario estatal conlleva la no consideración de aprovechamientos lucrativos privados en el ámbito del Plan.

No obstante lo anterior, en el documento se ha justificado que las dotaciones públicas cumplen los estándares cualitativos referidos a las condiciones dimensionales y de calidad de las dotaciones públicas, de conformidad con el apartado III.2 y III.3 del Anexo IV de la LOTUP. En el art. 3.2 de las Normas Urbanísticas se exige una dotación de aparcamiento en función de los usos a implantar, de conformidad con el apartado III.5 del citado anexo.

El Parque de Desembocadura del río Turia constituye un elemento de la máxima relevancia en la ordenación urbanística de la ciudad de València. Permite dar un tratamiento final a todo el conjunto del Jardín del Turia. La definición de la ordenación de este parque corresponde al Ayuntamiento de València, según los acuerdos suscritos entre la Autoridad

Portuaria de València y el propio Ayuntamiento de València. La ubicación que se propone en el Plan Especial para esta importante dotación de zona verde estructural se considera muy adecuada, ya que posibilita la finalización del Jardín del Turia con un elemento significativo (similar al Parque de Cabecera) y contribuirá muy decisivamente a la recualificación urbana del barrio de Nazaret. Además, el corredor verde que se propone, permite articular este Parque de Cabecera con la infraestructura verde que conecta los poblados marítimos del Norte y del Sur del término municipal.

El representante de la Administración General del Estado en la Comisión Territorial de Urbanismo manifiesta la conformidad de dicha administración con la documentación corregida en materia de telecomunicaciones a la que se ha hecho referencia en el antecedente de hecho cuarto del presente documento.

El representante de la conselleria competente en materia de patrimonio cultural valenciano en la Comisión Territorial de Urbanismo manifiesta que son correctas las determinaciones en materia de patrimonio cultural relativas al edificio catalogado del Balneario Benimar.

A la vista de todo lo anterior, se considera que las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local, y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

**SÉPTIMO.** Los usos del suelo que establece la ordenación propuesta del Plan Especial determinan que se produce una modificación de zonas verdes y espacios libres calificados en la ordenación vigente. Ya se ha indicado que la ordenación vigente de los terrenos está establecida en el Plan Especial de la Zona Sur del Puerto de València, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 11 de octubre de 1990. Este Plan, que mantiene, en líneas generales, las calificaciones urbanísticas (global y pormenorizada) que estableció el Plan General de Ordenación Urbana de 1988, y se representa en el plano de información I10 del PEZS1, delimita los siguientes ámbitos: en la parte Sur del ámbito, una zona verde que se califica como "espacio libre parque urbano" (GEL-2); y, en la parte central del ámbito, un espacio libre que se califica como "espacio libre de uso deportivo" (GEL-4). No ofrece dudas, por tanto, su calificación como "espacios libres".

El art. 10.8.e) de la Ley 10/1994, de 19 de diciembre, de creación del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunidad Valenciana, establece que este órgano deberá ser consultado preceptivamente en las modificaciones de los planes de urbanismo, las normas complementarias y subsidiarias y los programas de actuación que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos.

En el presente caso, parte del espacio libre parque urbano (GEL-2) se califica como equipamiento dotacional multifuncional (SQM); el resto de calificaciones de zonas verdes y espacios libres del PEZS1 coinciden con calificaciones de zonas verdes y espacios libres en la ordenación vigente, por lo que no se produce modificación cualificada que requiera dictamen del órgano consultivo por este concepto.

La modificación que supone el cambio de espacio libre parque urbano a equipamiento dotacional multifuncional, y que solo afecta a una superficie de 2.246 m<sup>2</sup>s, se considera correcta, puesto que supone la integración en la ordenación de un equipamiento que actualmente está prestando servicio como centro de juventud y ha recuperado una edificación que correspondía al antiguo balneario Marblau. Además, se califica una zona verde colindante por el Sur y linda por el Este y por el Norte con la gran área de espacios libres de uso deportivo, por lo que esta dotación está rodeada de espacios libres.

En conjunto, la ordenación propuesta en el PEZS1 dispone un total de 178.331,31 m<sup>2</sup>s de zonas verdes y espacios libres, lo que representa un porcentaje del 78 % del ámbito de actuación destinado a zonas verdes y espacios libres. En comparación con la ordenación vigente (según los datos de la página 124 de la memoria justificativa del Plan), que tiene un total de 115.084,83 m<sup>2</sup>s, supone un aumento de la superficie de zonas verdes y espacios libres de 63.246,48 m<sup>2</sup>s; y ello representa un incremento del 55 % respecto a la superficie de zonas verdes y espacios libres en la ordenación vigente.

En el dictamen del Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2021, se concluye lo siguiente:

*"Por consiguiente, y de conformidad con lo informado por la Comisión Territorial de Urbanismo, en su Acuerdo de 3 de febrero de 2021, y con lo establecido en el cuadro de superficies que consta en la Memoria Justificativa (página 124), el Plan Especial conlleva un incremento de superficies de zonas verdes y espacios libres, cuyas condiciones funcionales y dimensionales y tipología se justifican igualmente en la citada Memoria, por lo que nada obsta a la aprobación del Plan Especial de la Zona Sur-1, en lo que afecta a las zonas verdes y espacios libres*

### III

#### CONCLUSIÓN

*Por cuanto queda expuesto, el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:*

*Que el Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de Valencia es conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes."*

**OCTAVO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales, de conformidad con los arts. 44.2.c) y 57.1.d) de la LOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 31 de marzo de 2021, por unanimidad, **ACUERDA:**

**PRIMERO.** APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València.

**SEGUNDO.** APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Movilidad del Plan Especial de la Zona Sur 1 del Puerto de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.



*Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.*

EL SECRETARIO DE LA  
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA