

**RESPUESTAS A LAS CUESTIONES PLANTEADAS SOBRE EL “PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LAS MANZANAS F2, G2 Y A3 QUE FORMAN PARTE DE LA ZAL DEL PUERTO DE VALENCIA“(\*)**

**7 de febrero de 2025**

---

*(\*) Las respuestas carecen de carácter vinculante de forma que no puede alterar lo previsto en el pliego, sino únicamente interpretar circunstancialmente su contenido.*

**(1) Consulta sobre el derecho de reversión.**

En relación con el derecho de reversión inscrito en el Registro de la Propiedad sobre las parcelas objeto de licitación, hemos sido concededores de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 20 de noviembre de 2024 (rec. 257/2022), en la que básicamente se concluye que no procede el derecho de reversión porque las obras de urbanización finalizaron en el año 2005. Al respecto, agradeceríamos (i) información sobre si esta Sentencia ha sido recurrida en casación o, por el contrario, ha devenido firme; y (ii) si, en el improbable supuesto de que se acabara repercutiendo a VPI alguna cantidad en concepto de indemnización por el eventual reconocimiento del derecho a reversión, confirmación de que VPI no la reclamaría al superficiario.

La STSJV de 20 de noviembre de 2024, fue notificada el día 26 de noviembre de 2024, sin que hasta la fecha conste la preparación de recurso de casación contra la misma. Si se tiene constancia de un número significativo de recursos similares contra el acuerdo de desestimación de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de la solicitud de reversión, en los que los recurrentes han desistido.

Se trata de recursos dirigidos contra el Ministerio de Transportes, SEPES y la Generalitat Valenciana.

**(2) Consulta sobre la cláusula Primera del Pliego (impacto derivado de obras de urbanización pendientes).**

Esta parte ha tenido conocimiento de que quedan obras de urbanización complementarias a realizar en la ZAL (e.g. medidas de integración paisajística, de movilidad, etc.), adicionales a las recepcionadas el 13 de julio de 2022. Les rogaríamos confirmación de que la pendencia de esas obras complementarias no va a impedir el otorgamiento de licencias de primera ocupación sobre las parcelas de la ZAL.

La ZAL está urbanizada y las obras recibidas por el Ayuntamiento de Valencia el 13 de julio de 2022.

Por otra parte, existen una serie de medidas paisajísticas y de movilidad, cuyo principal objetivo es el de mejorar la integración de la ZAL con su entorno y así quedan recogidas en el Plan Especial para desarrollo de la ZAL del Puerto de Valencia, B.O.P.V. Nº 249, 28-XII-2018. La ejecución de estas mejoras está prevista a través de un Programa de Actuación Integrada (PAI), cuyo Presupuesto de Ejecución Material (PEM) asciende aproximadamente a 8M€, comprometidos íntegramente por VPI Logística y que quedan recogidos en sus presupuestos. Las obras programadas en dicho PAI están divididas en cuatro bloques principales:

- Proyecto de adecuaciones paisajísticas, de protección acústica y de movilidad de la ZAL del Puerto de Valencia.
- Proyecto de desarrollo del parque público de la Senda de Llorca de la ZAL del Puerto de Valencia.
- Proyecto de paso inferior para tráfico no motorizado a través de la vía de ferrocarril València- Barcelona en la avenida Jesús Morante- Borrás (València).
- Proyecto de rehabilitación del Chalet de Sancho.

En relación a la cuestión planteada, la administración competente en materia de aprobación y otorgamiento de licencias, es el Ayuntamiento de Valencia, la misma administración que recibió las obras en julio del año 2022 y que otorgó las primeras licencias de obra y de actividad en abril del año 2024.

### **(3) Cargas.**

¿Pueden confirmar que las parcelas se venderán libres de cargas y gravámenes, con la sola excepción del derecho de reversión inscrito que grava las parcelas y de las cargas urbanísticas pendientes de ejecución en el ámbito?

Si por otras cargas urbanísticas pendientes de ejecución en el ámbito se entienden las relativas a las Medidas de Integración Paisajística y de Movilidad recogidas en el PAI, la ejecución de estas mejoras está prevista a través de un Programa de Actuación Integrada (PAI), cuyo Presupuesto de Ejecución Material (PEM) asciende aproximadamente a 8M€, comprometidos íntegramente por VPI Logística y que quedan recogidos en sus presupuestos.

**(4) Consulta sobre el estado de las manzanas en el momento de entrega.**

Querríamos confirmar con Vds. que las manzanas van a entregarse siendo éstas solares, libres de todo tipo de ocupantes, de construcciones y de otros bienes — incluidos vehículos o escombros retirados de las zonas afectadas por la DANA—.

Los vehículos que permanecen depositados en los viales de la ZAL, como consecuencia del dispositivo establecido por la Guardia Civil, el pasado 31 de octubre, serán retirados definitivamente, tal y como acordó el Consejo de Administración de VPI el pasado 31 de enero. A tal efecto, se activará su retirada en aplicación de la disposición adicional décima del *Real Decreto Ley Real 8/2024, de 28 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el marco del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024*.

**(5) Consulta sobre los litigios relacionados con el Plan Especial vigente (coberturas contractuales).**

En relación con los litigios que existen actualmente respecto al Plan Especial vigente (en particular, la sentencia del Tribunal Supremo de 30/10/2024 bajo el recurso de casación n.º 7928/2022), queríamos plantearles lo siguiente:

- (i) Entiende esta parte que la solución más equilibrada sería dejar constancia en la escritura de constitución del derecho de superficie, como hecho nuevo posterior al Pliego, que los recursos están pendientes de resolución y aclarar que si la eventual anulación del Plan Especial impidiese temporalmente la obtención de licencias de obra, actividad u ocupación y, en definitiva, si se retrasase o se suspendiese la edificación o explotación de las parcelas, no correrían los plazos de ejecución ni se devengaría canon. Les agradeceríamos confirmación de que esta propuesta sería aceptable por VPI.?
- (ii) ¿Ha habido alguna actuación judicial posterior a la citada sentencia del Tribunal Supremo de 30/10/2024 bajo el recurso de casación n.º 7928/2022?
- (iii) ¿Pueden confirmarnos que no existen más recursos que puedan afectar a la validez y vigencia del Plan Especial?

Respecto de la cuestión (i); el Consejo de Administración de la sociedad, reunido en sesión de 31 de enero de 2025, tras la notificación del último auto de fecha 10 de diciembre de 2024, relativo a la sentencia del Tribunal Supremo de 30/10/2024 bajo el recurso de casación n.º 7928/2022, ha adoptado el acuerdo de informar a los futuros adjudicatarios de la situación judicial actualizada.

Dado que el Plan Especial de la ZAL Puerto de Valencia no ha sido anulado ni suspendido, éste está en vigor y resulta ejecutable en todos sus extremos.

En el hipotético caso de que una resolución judicial impidiese temporalmente la obtención de licencias de obra, actividad u ocupación y si se retrasase o se suspendiese la edificación o explotación de las parcelas, se adoptarían, por parte del Consejo de Administración de la sociedad, los acuerdos necesarios para adaptar la situación contractual a este supuesto de cambio de circunstancias y mantener el equilibrio de las prestaciones; siendo aceptable la propuesta que se consulta.

Respecto de la cuestión (ii); por Providencia de fecha 24 de enero de 2025, del TSJCV en el PO 32/2019, se ha emplazado a VPI para que en el plazo de 5 días alegue lo que a su derecho convenga respecto del resto de los motivos de ilegalidad alegados en la instancia por la parte actora que no fueron objeto de enjuiciamiento por la Sala de Valencia. Asimismo, por Providencia de fecha 3 de febrero de 2025, se ha señalado fecha para votación y fallo del citado PO 32/2019, el próximo día 27 de febrero de 2025.

Respecto de la cuestión (iii); no se tiene constancia de otros recursos que puedan afectar a la validez y vigencia del Plan Especial.

## **(6) Inversiones a realizar**

De acuerdo con la cláusula 6 del Pliego, se evaluarán la coherencia y detalle de las inversiones a realizar. ¿Se empleará algún parámetro o fuente de mercado específico para realizar esta evaluación (tales como los boletines económicos de la construcción o publicaciones similares del sector), aunque sea únicamente como referencia aproximativa?

En relación con su consulta sobre la evaluación de la coherencia y el detalle de las inversiones, le informamos que, en este proceso de valoración, se priorizará la revisión cualitativa y técnica de las inversiones propuestas. Se evaluará la claridad, detalle y realismo del cronograma de inversiones, así como la coherencia de las mismas con el proyecto y los plazos de ejecución establecidos.

No se emplearán parámetros específicos del mercado, como boletines económicos o publicaciones del sector como base única para esta evaluación. Sin embargo, la mesa valorará que las inversiones presentadas sean razonables y estén suficientemente justificadas en términos de necesidad y cantidad, de acuerdo con el alcance y características del proyecto. Se espera que las inversiones propuestas reflejen un enfoque realista y coherente con los objetivos técnicos del proyecto.

### **(7) Ampliación de plazos**

Los plazos de ejecución contemplados en la cláusula 14ª del Pliego, ¿serán susceptibles de ampliación por causas justificadas o si las circunstancias lo aconsejan?

Los plazos de ejecución contemplados en la cláusula 14ª del Pliego, deben cumplirse en sus términos. A estos efectos la cláusula 17ª del Pliego, establece como causa de extinción del derecho de superficie: *b) El incumplimiento de los plazos para solicitar las licencias correspondientes, finalizar la construcción o implantar la actividad;* esto no obstante serían susceptibles de ampliación, previo acuerdo del Consejo de Administración, a instancias del superficiario, por causas sustanciales debidamente justificadas o por un cambio extraordinario de circunstancias.

### **(8) Consulta sobre el párrafo 3º del Anexo I del Pliego (naves multi-inquilino):**

Nos dirigimos a ustedes con el propósito de solicitar una aclaración respecto al contenido del siguiente párrafo del Anexo I del Pliego:

Los proyectos de promotores inmobiliarios que tengan como objeto el desarrollo de una nave modular multi-inquilino, destinada a las actividades descritas en la cláusula 2 del presente pliego, **sólo tendrán cabida en la manzana A3**, sin perjuicio de que un promotor pueda optar al resto de manzanas para construir una o más naves para uno o más clientes finalistas en dicha manzana.

Entendiéndose como nave modular multi-inquilino aquella resuelta como distintos establecimientos dentro de un mismo edificio. Estos establecimientos estarían compartiendo pilares y medianeras. La estructura de cubierta sería independiente para cada uno de los establecimientos. La solución descrita corresponde con un edificio tipo AH según el proyecto del 30 de mayo de 2023 del RSCIEI (que sustituirá al Real Decreto 2267/2004).

Al respecto, nuestra duda está relacionada con las posibilidades de las manzanas F2 y G2: ¿podrían por favor confirmarnos que a posibilidad de construir un único edificio con diversos establecimientos es posible en todas las manzanas, sin tener que hacer necesariamente edificios independientes adosados en las manzanas F2 y G2, siempre y cuando las zonas privativas de cada establecimiento no estén comunicadas entre sí interiormente (en esas manzanas F2 y G2, donde está prohibida la nave modular multi-inquilino? Es decir, siempre y cuando, en estas manzanas F2 y G2 (i) las únicas zonas “compartidas” entre los operadores de los establecimientos sean las zonas comunes de la parcela (i.e. aparcamientos, viales, etc.) y (ii) no funcione como una gran nave cuyo espacio anterior se pueda dividir entre varios clientes de forma modular con posibilidad de ir alterando las superficies en función de las necesidades de cada cliente?

En relación a los proyectos de promotores inmobiliarios que quieran implantar una nave modular multinquilino, y en concreto a la restricción que se indica en la en Anexo I del Pliego, estos proyectos solo tendrán cabida en el manzana A3, considerando “Nave modular multinquilino” aquella que, bajo un mismo edificio alberga diferentes módulos comunicados entre sí interiormente.

En el resto de las manzanas, se podrán edificar naves que, bajo un mismo edificio alberguen sectores independientes, no comunicados entre sí interiormente.

Por otra parte, podrían confirmarnos que VPI va a proceder a la agrupación de todas las fincas de las manzanas F2 y G2 (al igual que en la manzana A3, ya es una finca registral única) antes de constituir el derecho de superficie.

VPI procederá a la agrupación de todas las fincas de las manzanas F2 y G2 antes de constituir el derecho de superficie.

**(9) Consulta sobre la cláusula Vigésimoprimera del Pliego (Entidad de Gestión y Modernización).**

De conformidad con el Pliego, se creará una Entidad de Gestión y Modernización de la que deberán formar parte las personas y entidades titulares de los bienes inmuebles y derechos sobre ellos.

En relación con esto, querríamos consultar con Vds. lo siguiente: (i) si se ha iniciado el procedimiento para su constitución; (ii) si el superficiario será quien abone los gastos y tenga el derecho de voto correspondiente a la parcela sobre la que se constituya cada derecho de superficie; y, (iii) ¿en tal caso, si la contribución económica y el derecho de voto se calculará en función de la superficie de la manzana sobre la superficie total del ámbito?

No se ha iniciado el procedimiento para la constitución de la Entidad de Gestión y Modernización (EGM). A tales efectos, se atenderá a los condicionantes a seguir para la creación de una EGM, que vienen marcados por el articulado de la Ley 14/2018, de 5 de junio, de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunitat Valenciana.

VPI Logística, como impulsora de la iniciativa, será la sociedad que promueva entre los superficiarios de la ZAL, la creación de la Comisión Promotora. Esta Comisión será la responsable de la redacción del proyecto de Estatutos y del Plan Inicial de Actuación (memoria justificativa, proyecto de presupuestos y cronograma de implantación), todo ello con el objetivo de mejorar la gestión y facilitar la modernización y la promoción de la ZAL.

**(10) Consulta sobre la autovía V-30 (zona de protección y riesgo de expropiación).**

- (i) Agradeceríamos confirmación de que no existe ningún proyecto de trazado, básico o de construcción, relacionado con la carretera V-30 que pueda generar una expropiación de la franja de las parcelas eventualmente afectadas.
- (ii) ¿Asimismo, en relación con la franja de la Manzana G-2 afectada por las zonas de protección de la V-30, les rogaríamos confirmación de que la manzana se considera tramo urbano a los efectos de la regulación estatal de carreteras y que, en consecuencia, el otorgamiento de la autorización para construir en estas zonas corresponde al Ayuntamiento?

En relación a la consulta planteada sobre la autovía V-30, cabe remitirse al Informe de la Dirección General de Carreteras de Ministerio de Fomento, emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana. Se adjunta informe de fecha 14 de julio de 2017.

**(11) Consulta sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.**

Querríamos confirmar con Vds. que las parcelas están al corriente del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Efectivamente, así es, las parcelas están al corriente del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

**(12) Consulta sobre la línea eléctrica que afecta a la Manzana G-2.**

¿Podrían confirmarnos que no existe ningún retranqueo obligatorio distinto a los 5 metros que establecen los Planos de ordenación del Plan Especial en relación con la torre de alta tensión de Iberdrola?

En relación a la consulta planteada sobre la línea eléctrica que afecta a la manzana G2, es necesario tener presente que la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica, se regirá en todos sus aspectos (contenido, alcance, causas de extinción, modificación, mantenimiento, etc.) por las disposiciones contenidas en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y Real Decreto 19955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y demás normativa reglamentaria aplicable, así como los preceptos del Código Civil en los aspectos no contemplados en la normativa citada. Se adjunta ficha con detalle de la servidumbre relativa a la finca registral G-2.14.

**(13) Consulta sobre la Acequia de Rovella.**

En caso de que las obras de construcción y, por ende, la efectiva explotación de las parcelas se vieran retrasadas como consecuencia de una orden de paralización o de exigencias por las autoridades de cultura relacionadas con la citada acequia, sin que la razón sea una causa imputable al superficiario, ¿el canon se devengaría igualmente durante el período equivalente a dicho retraso o paralización provocada por las autoridades en materia de cultura?

En relación a la consulta planteada sobre la Acequia de Rovella, y tal y como indica el catálogo del Plan Especial (ficha C03) y el catálogo estructural de Valencia (Ficha EH\_08), el trazado soterrado de la Acequia de Rovella a su paso por el ámbito de la Z.A.L. está calificado como Bien de Relevancia Local (categoría Espacio Etnológico de Interés Local) y **el subsuelo de este trazado se considera Área de Vigilancia Arqueológica. En consecuencia, le son de aplicación las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, 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 y/o cualquier otra normativa vigente y aplicable.**

**(14) Consulta sobre la zona inundable.**

¿Podrían confirmarnos que es necesario elevar la cota con motivo de la zona inundable que afecta a la Manzana G-2?

En relación a la consulta planteada, cabe remitirse al Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Se adjunta informe de fecha 23 de enero de 2018.

En concreto, en el apartado 2.3. Viabilidad de la actividad, indica:

*“Este organismo se pronunciará sobre la viabilidad de la actividad únicamente dentro de zona de policía de cauce público, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones, fuera de esta zona será la administración competente, bien sea la Comunidad Autónoma bien sea la Entidad Local, quien deba pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación, como así se establece en la GUÍA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DPH EN LAS LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL, más concretamente en los apartados 2.1 COMPETENCIAS DE LOS ORGANISMOS DE CUENCA y 2.2. COMPETENCIAS DE LAS CCAA Y ENTIDADES LOCALES del Capítulo II: CRITERIOS DE APLICACIÓN.*



*El ámbito de actuación del Plan Especial se encuentra fuera de zona de policía de cauce público, por lo que este organismo no es competente para establecer la viabilidad de la actividad de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

*No obstante lo anterior, en la figura 2 se observa como el Plan Especial no está afectado por zona de flujo preferente ni por zona inundable para un periodo de retorno de 500 años (salvo una pequeña zona al sur de la actuación, pero con calados inferiores a 0,50 metros), por lo que se presume que la actuación sería compatible con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.”*

Y finaliza indicando:

*“Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas, esta Confederación Hidrográfica INFORMA FAVORABLEMENTE EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE VALÈNCIA en el término municipal de VALÈNCIA (VALÈNCIA), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este organismo.*

*El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras.”*

**(15) Consulta sobre la cláusula Decimotercera del Pliego (propiedad horizontal).**

¿Podrían, por favor, confirmarnos que la referencia a la constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal es una errata?

La configuración del derecho de superficie como propiedad separada, aunque temporal, facultaría al superficiario a constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal, conforme el art 54.2 LS: cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal. Esto no obstante dadas las características de esta licitación, dicha posibilidad puede considerarse improbable.

**(16) Medición de las alturas de los edificios**

¿Podrían confirmar que debe medirse la cota media de cada una de las 4 aceras y que la cota de referencia será la media de estos 4 valores?

En relación a la consulta formulada y conforme a lo previsto en el artículo 27.2 del Documento Nº II.1. Ordenanzas del Plan Especial para desarrollo de la ZAL ([link](#)),

*“Se estará a lo dispuesto en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, sin perjuicio de aquellos aspectos que queden modificados por las presentes Ordenanzas”.*

**(17) ¿Dotación de aparcamientos**

¿Podrían confirmar que es de 1 plaza de turismo por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie útil destinada a almacén, por favor?

En relación a la consulta formulada sobre la dotación de aparcamientos, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y/o posteriores modificaciones, así como en cualquier otra normativa vigente y aplicable.

**(18) ¿Las dársenas serán de 18 m. como mínimo?**

En relación a la consulta formulada y conforme a lo previsto en el artículo 33.3 del Documento Nº II.1. Ordenanzas del Plan Especial para desarrollo de la ZAL ([link](#)):

*“Como norma general, el retranqueo respecto del linde/s frontal de parcela del tramo de fachada de edificación ocupado por muelles de carga y descarga será de 18 m y definirá las dársenas de carga y descarga de titularidad privada. No obstante, esta distancia podrá ser modificada de forma justificada, según las necesidades de los usuarios potenciales, adaptándola al retranqueo mínimo necesario para que se garantice la ausencia de interferencias en la calzada y la dotación necesaria de aparcamiento para la función a la que se destina la manzana. Este retranqueo, no será obligatorio en el tramo de fachada que no esté ocupado por muelles de carga y descarga”.*

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y/o posteriores modificaciones.

**(19) ¿Es viable aparcar desde la calle en todo el frente de fachada?**

En respuesta a la consulta formulada, y en línea con lo indicado en el apartado anterior *“No obstante, esta distancia podrá ser modificada de forma justificada, según las necesidades de los usuarios potenciales, adaptándola al retranqueo mínimo necesario para que se garantice la ausencia de interferencias en la calzada y la dotación necesaria de aparcamiento para la función a la que se destina la manzana”*.

**(20) ¿Es posible tener una parcela abierta sin muros de cerramiento?**

En relación a la consulta formulada, en el Documento N° II.1. Ordenanzas del Plan Especial para desarrollo de la ZAL ([link](#)), únicamente se hace referencia en el artículo 33.5.i. en los siguientes términos:

*“Las cercas medianeras se construirán por la empresa que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional con precio actualizado, en el momento de solicitar la licencia ambiental, salvo otro acuerdo entre propietarios.”*

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

## ANEXOS

---

## **Anexo I. Informe Carreteras**

3 ✓



MINISTERIO DE FOMENTO

DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES	DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
--------------------------------	---------------------------------

DEMARCACIÓ DE CARRETERES DE L'ESTAT A LA COMUNITAT VALENCIANA	DEMARCACIÓ DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA
---	--

O F I C I O

S/REF.:  
 N/REF.: JYM/mch  
 Fecha: 14 de julio de 2017  
 Asunto: Información Pública del Plan Especial de la zona de actividades logística del puerto de Valencia.

CONSELLERIA D'INFRASTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT  
 DIRECCIÓ GENERAL D'OBRES PÚBLIQUES, TRANSPORT I MOBILITAT  
 Ciutat Administrativa 9 de Octubre - torre 1  
 c/. Castán Tobeñas, 77  
 46018 - VALENCIA



En relación con su solicitud de entrada en esta Demarcación 28 de junio de 2017, le informo que nos reiteramos en el informe favorable de fecha de salida 20 de abril de 2015, cuya copia se adjunta.

GENERALITAT VALENCIANA  
 CONSELLERIA D'HABITATGE, OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI

Data 19 JUL. 2017  
 ENTRADA N.º 32069/3000  
 REGISTRE GENERAL



El Ingeniero Jefe del Area de Planeamiento, Proyectos y Obras,

Fdo.: José Yuste Maicas.





MINISTERIO DE FOMENTO



DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERES

DIRECCIÓ GENERAL DE CARRETERAS

DEMARCACIÓ DE CARRETERES DE L'ESTAT A LA COMUNITAT VALENCIANA

DEMARCACIÓ DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

O F I C I O

S/REF 114/2014-EAE

N/REF U/007/15

JEF/REF: V.15.0007.URB

Fecha: jueves, 09 de abril de 2015

Asunto: Notificación de Informe sobre el Expediente U/007/15

CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT  
Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica

Ciudad Administrativa 9 de Octubre (TORRE 1)  
C/Castán Tobeñas 77  
46018 VALENCIA



Data 24 ABR 2015

ENTRADA N.º 17839/2200  
REGISTRE GENERAL

UBICACIÓ

Carretera: V-30

Margen: Derecha

p.k.: 0+000

Zona: Zona de afección

Término municipal: VALENCIA

Tramo: Urbano

Clasificación del suelo:

INFORME SOLICITADO

**PLAN ESPECIAL Z.A.L. DEL PUERTO DE VALENCIA (VALENCIA)**

Visto el expediente instruido a consecuencia de la solicitud formulada por:

DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTES Y LOGÍSTICA DE LA GENERALITAT VALENCIANA

para que se le informe favorablemente la realización de la actuación mencionada, el **Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana**, por delegación del Director General de Carreteras, según la *Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento, con fecha 13/04/2015*, ha emitido informe basado en los siguientes:





### ANTECEDENTES DE HECHO

1. El día 19/01/2015 con registro de entrada número 320 tiene entrada en la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana la solicitud de referencia, obrando en el archivo los siguientes antecedentes administrativos:

*- Con fecha de entrada 19/01/2015 se presenta en esta Demarcación de Carreteras, escrito de la Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient solicitando informe a esta Demarcación con motivo de la tramitación de la evaluación ambiental del "Plan Especial para el desarrollo de la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Valencia".*

2. Durante la tramitación del expediente se generan los siguientes documentos:

*- Con fecha 09/04/2015, el Ingeniero Jefe del Área de Planeamiento, Proyectos y Obras de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, una vez comprobada la actuación solicitada sobre el terreno, formula propuesta motivada de resolución, en la que después de examinar las circunstancias de la carretera, y de valorar el cumplimiento de la normativa vigente, teniendo en cuenta las razones de la petición, estima procedente INFORMAR FAVORABLEMENTE lo solicitado, señalando las condiciones y prescripciones que la efecto corresponde exigir.*

### FUNDAMENTO DE DERECHO

#### VISTOS:

- La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por La Ley 4/1999, de 13 de enero de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como sus
- El Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto, sobre normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones, así como sus posteriores modificaciones.
- La Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y sus posteriores modificaciones.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y sus posteriores modificaciones.
- Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento y sus posteriores modificaciones.



1. Que, se ha seguido el procedimiento por los trámites establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, en la Ley 4/1999, que modifica la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo, en el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en el Real Decreto 1778/1994, de 5 de agosto sobre normas reguladoras de los procedimientos de otorgamiento, modificación y extinción de autorizaciones.
2. Que, el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras dispone: *"Acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente. (...)".*
3. Que, las actuaciones objeto del informe solicitado, se ajustan a los requisitos establecidos en los artículos:
  - Art. 23 de la Ley de Carreteras, que regula la delimitación y usos en la Zona de Afección de las carreteras del Estado.
  - Art. 83. del Reglamento General de Carreteras, que regula las obras e instalaciones permitidos en la Zona de Afección.

Por cuanto antecede, el **Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana**, por delegación del Director General de Carreteras, según la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento, publicada en el BOE el 25 de julio de 2012, con fecha 13/04/2015:

#### **HA RESUELTO**

**Informa en sentido favorable, con carácter vinculante**, la actuación solicitada a :

CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

en el p.k.: 0+000

de la carretera: V-30

del término municipal de: VALENCIA

con sujeción a las condiciones particulares y generales siguientes:

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

- En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento.
- Dado que esta Demarcación es representante del Ministerio de Fomento en la Comisión Informativa de Urbanismo, se ha dado traslado de la documentación recibida a la Dirección General de Ferrocarriles para que emitan informe en el ámbito de sus



competencias.

La resolución del Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, por delegación del Director General de Carreteras, agota la vía administrativa, por lo que, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificados por la Ley 4/1999, contra la misma podrá interponerse recurso de reposición ante el Órgano que dicta la resolución en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, sin perjuicio del recurso extraordinario de revisión ante el órgano que dicta la resolución en los casos previstos en el artículo 118 de la Ley 30/1992 modificado por la Ley 4/1999 y dentro de los plazos que, según el motivo de impugnación que corresponda, se establecen en el citado artículo.

La resolución puede asimismo recurrirse ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (artículo 74.1.i de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial modificado por el artículo único de la Ley Orgánica 6/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), en el plazo de dos meses, igualmente contados desde el día siguiente al de su notificación, sin que se pueda interponer este recurso hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

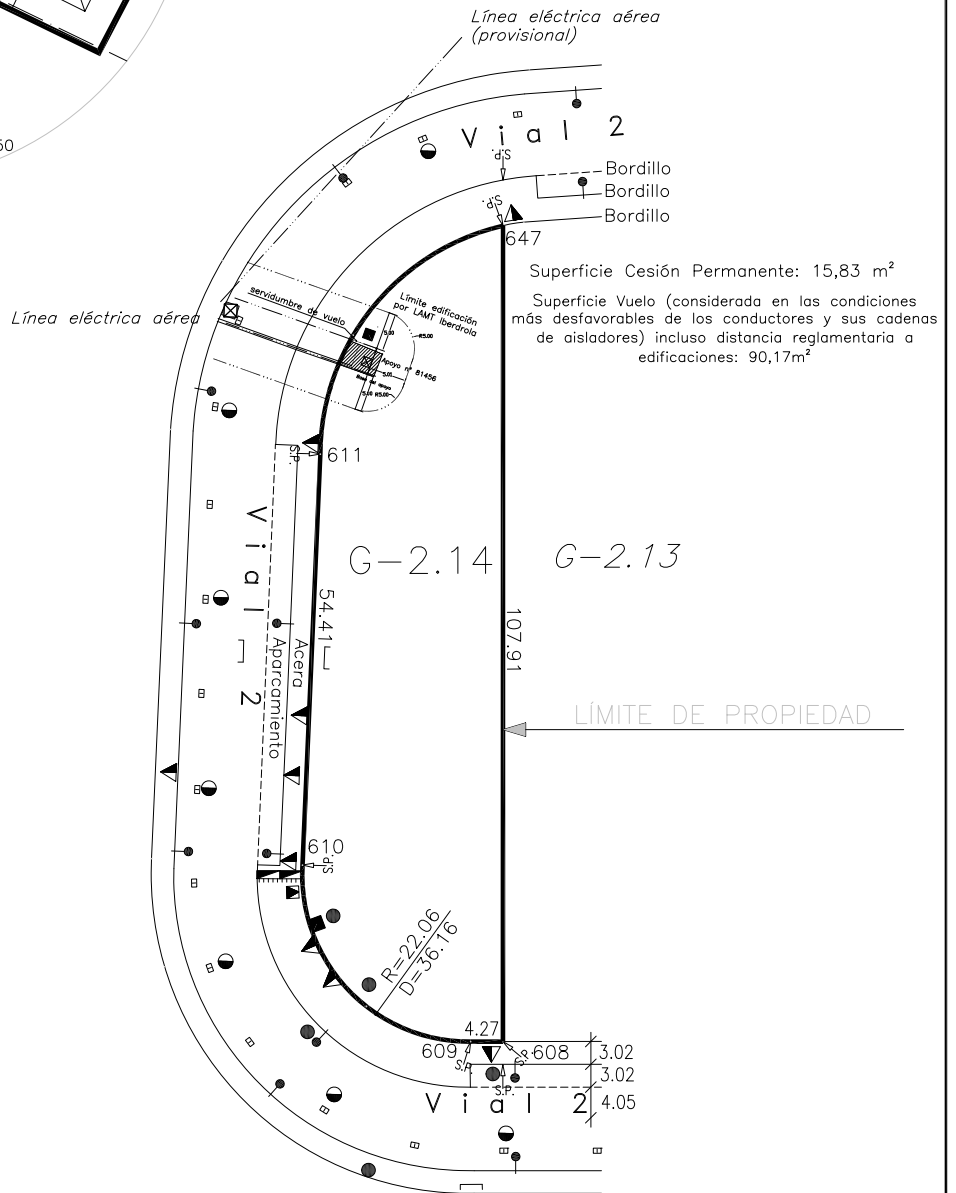
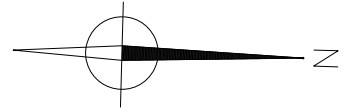
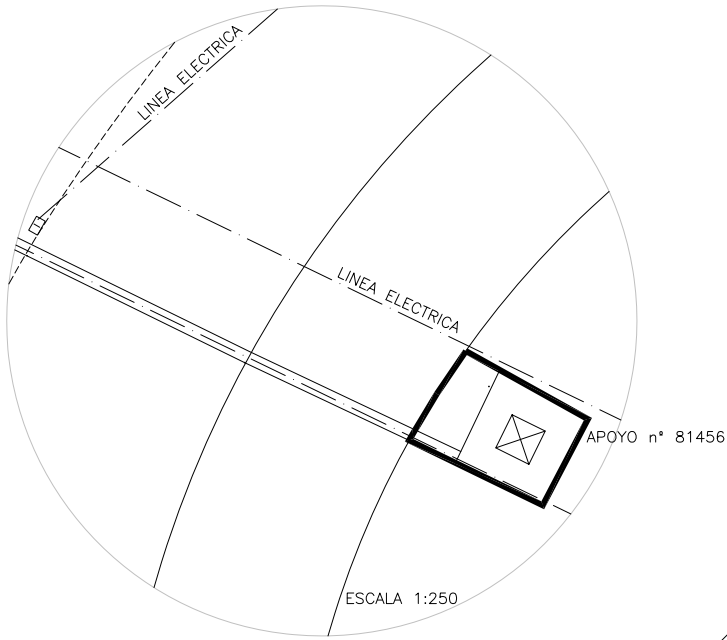
Lo que se notifica para su conocimiento y efectos.

**El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos del Estado**

**José Yuste Maicas**

## **Anexo II. Ficha Servidumbre**

COORDENADAS DE LOS VERTICES		
VERTICE	X	Y
611	729302,434	4367910,878
647	729271,566	4367934,186
608	729379,434	4367937,186
609	729379,557	4367932,922
610	729356,837	4367910,042



	Entidad Publica Empresarial de Suelo				CLAVO	SERIAL PINTADA	HITO	COMUNICA	GAS	SANEAMIENTO	AGUA			ELECTRICIDAD		TELEFONO		
	Ministerio de Vivienda				×	↑ S.P.	▲	□	⊗	PLUVIALES	FECIALES	TOMA	B. REGO	B. INCENDIOS	ARMARIO	ARQUETA	FAROLA	ARMARIO
ACTUACION	ZAL DE VALENCIA 1ª Etapa	LOCALIDAD	VALENCIA	PROVINCIA	VALENCIA	AUTOR DEL TRABAJO				FIRMA				FECHA				
PARCELA	G-2.14	SUPERFICIE	2.434,73m <sup>2</sup>	ESCALA	1:1000									Septiembre 2011				

## **Anexo III. Informe CHJ**



## 1. AFECCIÓN A DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO O A SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA

### 1.1. Afección a cauces

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del mapa topográfico nacional y la cartografía del catastro, en el entorno de la actuación se ubican los cauces que se indican en la figura siguiente.

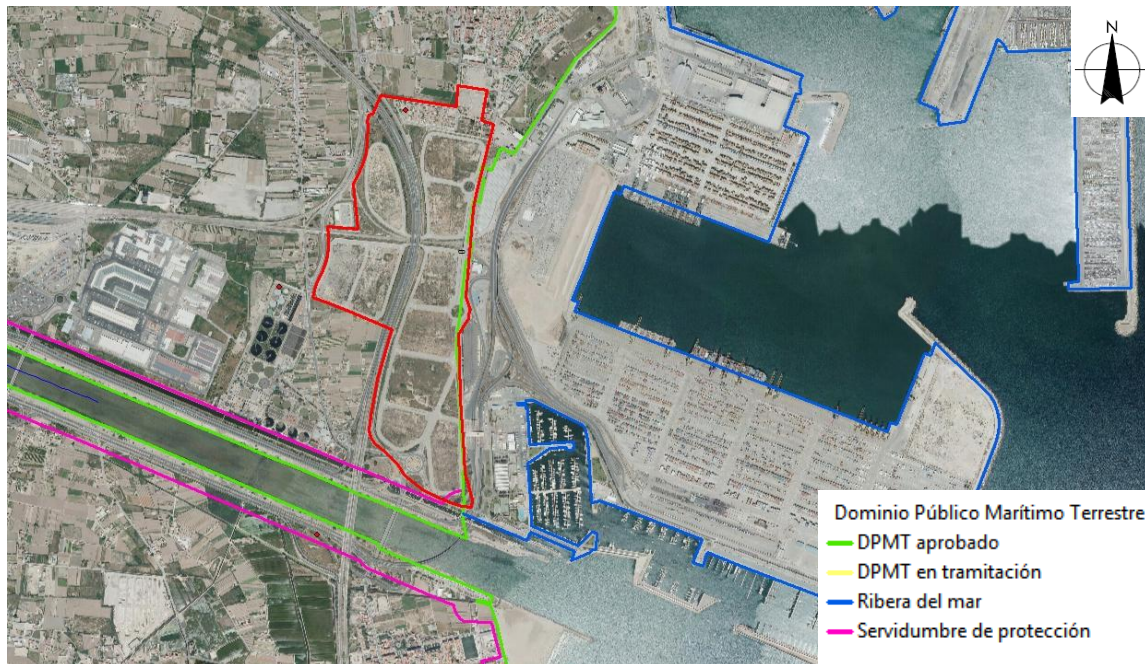


Figura 1. Ámbito del Plan Especial (rojo) junto a la desembocadura del río Turia, con indicación del Dominio Público Marítimo Terrestre, de la servidumbre de protección y de la Ribera del mar.

Como se observa en la figura anterior el ámbito de actuación no afecta a ningún cauce público ni a sus zonas de servidumbre y policía. No obstante lo anterior, se recuerda que:

- Todo suelo perteneciente al dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable (artículo 132 de la Constitución Española; artículos 2 y 4 del texto refundido de la Ley de Aguas) y por lo tanto no puede ser ocupado por la actuación.
- Además los terrenos que lindan con los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen (artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas).
- La zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público (art. 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)).
- Toda actuación en la zona de policía estará sujeta a autorización administrativa por parte del organismo de cuenca (art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986)).



### 1.2. Saneamiento y depuración:

Según consta en la documentación presentada, el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y dotado de infraestructuras, entre las que se encuentra la red de saneamiento. A este respecto se recuerda que queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa (artículo 100 del texto refundido de la ley de aguas). Dichas autorizaciones de vertido corresponderán a la administración hidráulica competente, salvo en los casos de vertidos efectuados en cualquier punto de la red de alcantarillado o de colectores gestionados por las administraciones autonómicas o locales o por entidades dependientes de las mismas, en los que la autorización corresponderá al órgano autonómico o local competente (R.D. ley 4/2007 por el que se modifica el texto refundido de la ley de aguas).

### 1.3. Aguas Pluviales

Según consta en la documentación presentada, el ámbito se encuentra totalmente urbanizado y dotado de infraestructuras, entre las que se encuentra la red de evacuación de aguas pluviales. A este respecto se recuerda que previamente al vertido a dominio público hidráulico se deberá contar con la autorización de este organismo.

## 2. VIABILIDAD DE LA ORDENACIÓN E INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES

### 2.1. Inundabilidad del ámbito de actuación

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la serie a escala 1:25000 del mapa topográfico nacional y de acuerdo con los trabajos realizados por este organismo, en cumplimiento de lo establecido por la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, para elaborar el sistema nacional de cartografía de zonas inundables, los resultados obtenidos son los que se muestran en la figura siguiente, en la cual en beige se representa la zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno y en azul claro se representa la zona de flujo preferente.

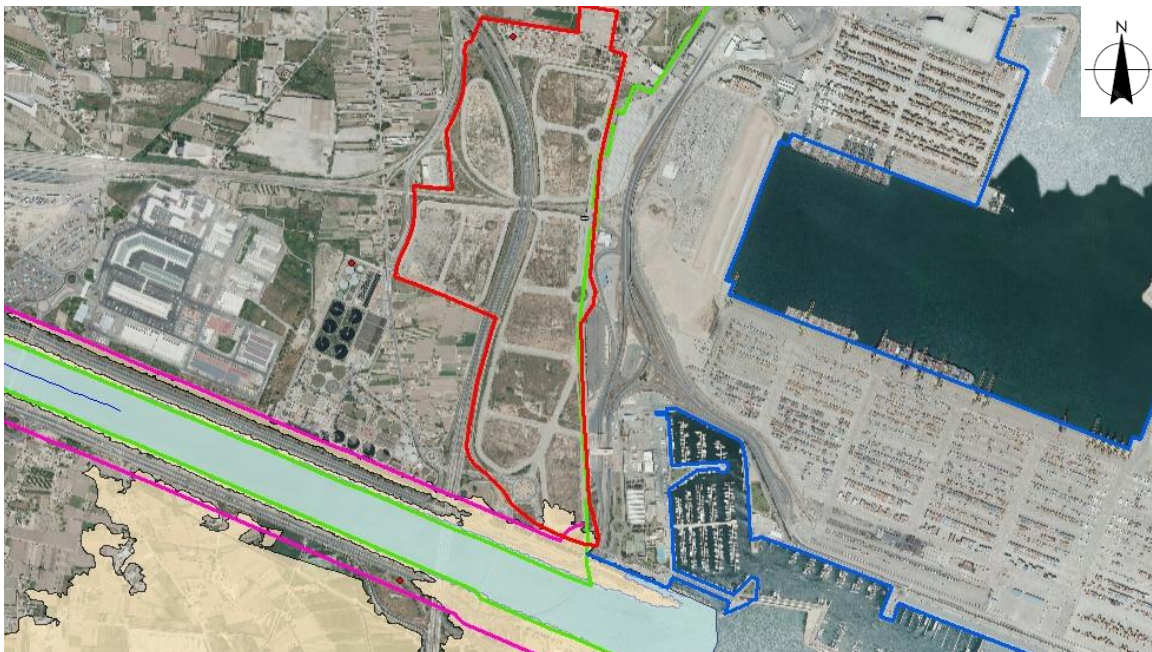


Figura 2. Ámbito del Plan Especial (rojo) junto a la desembocadura del río Turia con indicación de su zona de flujo preferente (azul) y su zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno (beige).



## 2.2. Afección al régimen de corrientes

De acuerdo con los resultados del apartado anterior, la zona de la actuación no está afectada por zona de flujo preferente por lo que no supone incidencia en el régimen de corrientes a los efectos de lo dispuesto en el artículo 9 del reglamento del dominio público hidráulico.

## 2.3. Viabilidad de la actividad

Este organismo se pronunciará sobre la viabilidad de la actividad únicamente dentro de zona de policía de cauce público, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones, fuera de esta zona será la administración competente, bien sea la Comunidad Autónoma bien sea la Entidad Local, quien deba pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación, como así se establece en la GUÍA TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DPH EN LAS LIMITACIONES A LOS USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL, más concretamente en los apartados 2.1 COMPETENCIAS DE LOS ORGANISMOS DE CUENCA y 2.2. COMPETENCIAS DE LAS CCAA Y ENTIDADES LOCALES del Capítulo II: CRITERIOS DE APLICACIÓN.

El ámbito de actuación del Plan Especial se encuentra fuera de zona de policía de cauce público, por lo que este organismo no es competente para establecer la viabilidad de la actividad de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

No obstante lo anterior, en la figura 2 se observa como el Plan Especial no está afectado por zona de flujo preferente ni por zona inundable para un periodo de retorno de 500 años (salvo una pequeña zona al sur de la actuación, pero con calados inferiores a 0,50 metros), por lo que se presume que la actuación sería compatible con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

## 3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Se presenta, dentro de la documentación sin eficacia normativa del Plan Especial, un estudio de disponibilidad de recursos hídricos en el que encontramos lo siguiente:

### *“3.1 DOTACIONES DE DISEÑO*

#### *ÁREA LOGÍSTICA*

*Para satisfacer la demanda de recursos hídricos, a falta de estudios específicos y de una dotación tipo para áreas logísticas, cabe remitirse a las dotaciones que para uso industrial establece el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro, en concreto los artículos 22 y artículo 25.*

*En el artículo 22. Dotaciones de agua para abastecimiento urbano, apartado 3.i), se indica: En “Usos industriales asociados al núcleo y que tomen de la red urbana: Se utilizarán las dotaciones contenidas en el artículo dedicado al uso industrial”, determinándose, en el artículo 25. Dotaciones de agua para usos industriales, que “para polígonos industriales, en los que no se sepa el tipo de industria que se va a implantar, se asigna una dotación de 4.000 m<sup>3</sup>/ha/año”.*

*Por tanto, y aunque hay estudios que demuestran que el consumo de agua de instalaciones destinadas a actividades logísticas es sensiblemente inferior al de las instalaciones destinadas a actividades industriales, se toma como referencia y del lado de la seguridad, el valor de 4.000 m<sup>3</sup> previsto por el Real Decreto 1/2016, a falta de estudios específicos al respecto en el ámbito.*

*La edificabilidad total prevista para las parcelas logísticas y para el área de servicios múltiples, asciende a, aproximadamente, 444.000 m<sup>2</sup> techo (44'4 ha construidas), por lo que se considera el volumen anual siguiente:*

$$4.000 \frac{\text{m}^3}{\text{año} \cdot \text{ha}} \cdot 44'4 \text{ ha} = 177.600 \frac{\text{m}^3}{\text{año}} = 0'178 \frac{\text{Hm}^3}{\text{año}}$$





## ÁREA RESIDENCIAL

En el momento de redacción del presente documento, quedan pendientes de edificación tres manzanas destinadas a viviendas (R-1.1, R-1.2 y R.1.3), así como la puesta en funcionamiento de tres edificaciones destinadas a equipamientos.

Para satisfacer la demanda de recursos hídricos, se ha determinado una dotación de 150 l/hab/ día, con una estimación de 27 habitantes por vivienda, y una equivalencia de 1 vivienda por cada 250 m<sup>2</sup> de equipamiento.

A partir de lo anterior y teniendo en cuenta:

- La edificabilidad prevista en las manzanas R-1.1, R-1.2 y R-1.3 (ver tabla 1).
- La superficie aproximada destinada a los equipamientos de la zona residencial (700 m<sup>2</sup>, correspondientes al: "Casal de la Pau", ubicado en Zona Verde Norte (PZV) (ZV1), Edificio Protegido Camí del Canal Nº 74 (alquería), ubicado en la parcela destinada a equipamiento (EQ2) y "Chalet de Doctor Bartual", reconstruido en la parcela destinada a equipamiento (EQ1).
- Y un valor del coeficiente punta<sup>2</sup> de 2'4,

Es posible estimar las dotaciones de diseño.

	Edificabilidad
<b>Parcela R-1.1</b>	<b>11 viviendas</b>
R-1.1.1	5 viviendas
R-1.1.2	6 viviendas
<b>Parcela R-1.2</b>	<b>25 viviendas</b>
R-1.2.1	12 viviendas
R-1.2.2	5 viviendas
R-1.2.3	7 viviendas
<b>Parcela R-1.3</b>	<b>25 viviendas</b>
R-1.3.1	6 viviendas
R-1.3.2	14 viviendas
R-1.3.3	5 viviendas
<b>TOTAL</b>	<b>61 VIVIENDAS</b>

Tabla 1. Viviendas previstas en las manzanas R-1.1, R-1.2 y R-1.3

Por lo que, partiendo de lo anterior, el cálculo de dotación de agua potable para las manzanas destinadas a viviendas y equipamientos en el área residencial, resulta:

MANZANA	VIVIENDAS	HABITANTES	Q medio	Q punta	
R-1.1	11 viviendas	30 habitantes	0,052 l/s	0,124 l/s	0,004 Hm <sup>3</sup> / año
R-1.2	25 viviendas	68 habitantes	0,117 l/s	0,281 l/s	0,009 Hm <sup>3</sup> / año
R-1.3	25 viviendas	68 habitantes	0,117 l/s	0,281 l/s	0,009 Hm <sup>3</sup> / año
EQUIPAMIENTOS	3 viviendas equivalentes	8 habitantes	0,014 l/s	0,034 l/s	0,001 Hm <sup>3</sup> / año
<b>TOTAL</b>			<b>0,30 l/s</b>	<b>0,720 l/s</b>	<b>0,023 Hm<sup>3</sup>/ año</b>





#### ÁREA LOGÍSTICA + ÁREA RESIDENCIAL

*A partir de los caudales estimados para ambas zonas y del lado de la seguridad, se obtiene un valor aproximado de 0'2 Hm3/año, que supone un 0'16% de los derechos de agua para abastecimiento del Ayuntamiento de Valencia (124,5672 Hm3/año).*

Tras lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta que en el Plan Especial se indica que el origen del agua será la red municipal del municipio, se comprueba que los derechos de agua para abastecimiento del Ayuntamiento de Valencia ascienden a 126,144 Hm3/año procedentes de aguas superficiales del río Júcar y del río Turia, por lo que será posible atender la demanda generada.

Por todo lo expuesto, a los efectos previstos en el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas, esta Confederación Hidrográfica **INFORMA FAVORABLEMENTE EL PLAN ESPECIAL DE LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE VALÈNCIA** en el término municipal de VALÈNCIA (VALÈNCIA), sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este organismo.

El presente escrito no presupone autorización administrativa para realizar obras.

**EL COMISARIO DE AGUAS**

**Fdo. Javier Ferrer Polo**

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

