

ANEJO 10

ORDENACIÓN TERRESTRE



ÍNDICE GENERAL

1. OBJETO	4
2. LOCALIZACIÓN ACTUAL DE EDIFICIOS Y SERVICIOS	5
3. DETALLES DE LA ORGANIZACIÓN TERRESTRE	6
4. SUPERFICIES TOTALES	12



ÍNDICE IMÁGENES

1.	Figura 1. Solución en planta del puerto	4
2.	Figura 2. Detalles zona norte	6
3.	Figura 3. Detalle zona interior	7
4.	Figura 4. Detalle zona sur (I). Mantenimiento y reparación	8
5.	Figura 5. Detalle zona sur (II). Aparcamientos I	9
6.	Figura 6. Detalle zona sur (II). Aparcamientos II	9
7.	Figura 7. Detalle zona sur (III). Escuela de vela	10
8.	Figura 8. Detalle zona sur (IV). Muelle de combustible	11
9.	Figura 9. Detalle zona sur (V)	11

1. OBJETO

El presente anejo tiene como objetivo organizar la parte terrestre del puerto.

La organización debe ser lógica, respetando en cierto modo la actual ordenación existente en y facilitando aquellos aspectos que consideramos que pueden mejorarse para conseguir una ordenación óptima de las instalaciones y servicios del puerto de forma que sea ventajosa para los usuarios y trabajadores.

Además, la organización terrestre del puerto tiene que conseguir guardar un aspecto estético interesante para que los usuarios y socios del club náutico queden satisfechos con el puerto y sea un atractivo visual para los turistas.

El resultado de la ampliación se muestra en el "*Plano 7. Ordenación terrestre*", en el que aparece la solución en planta con detalle y además se sombrea con colores los lugares singulares (*Figura 1*).

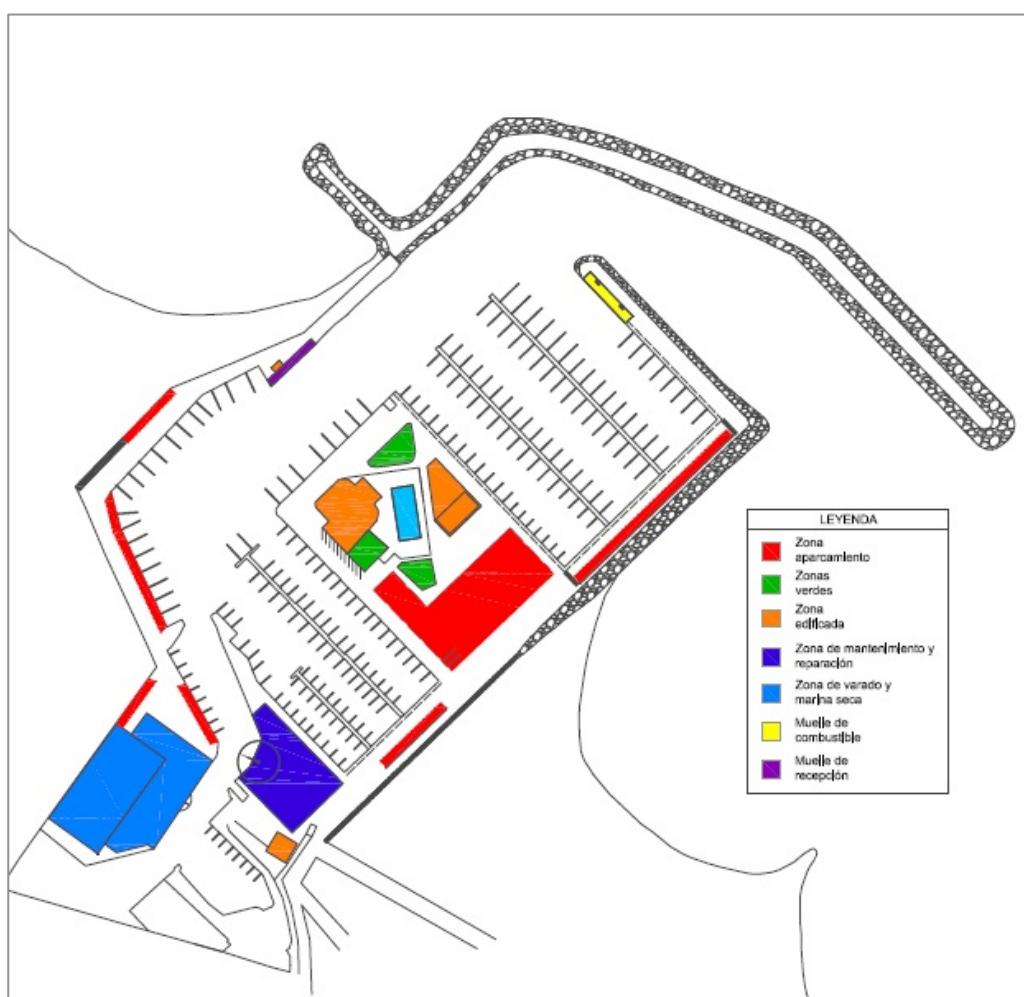


Figura 1. Solución en planta del puerto

Para la realización de este anejo nos hemos basado en el "*Anejo 9. Estudio de soluciones*" y en el "*Anejo 17. Dimensionamiento de la marina seca*".



2. LOCALIZACIÓN ACTUAL DE EDIFICIOS Y SERVICIOS

La ordenación terrestre del puerto no sigue ninguna norma, únicamente pretende ser similar a la ordenación ya existente pero incluyendo algunas modificaciones.

El puerto se divide en tres zonas terrestres diferenciadas:

- "Zona norte": Incluye los muelles situados al norte del puerto, los cuales fueron ampliados en 2002.
- "Zona interior": Está junto a la "zona norte", en ella se encuentra la zona de varado y es donde se encuentra la marina seca.
- "Zona sur": Aquella en la que se albergan las principales instalaciones del puerto; club náutico, los edificios deportivos y aparcamientos, además de la superficie de mantenimiento y reparación.

La zona destinada a mantenimiento y reparaciones se mantiene en la misma ubicación, puesto que cumple las superficies mínimas exigidas y cumple con su función de manera óptima, por lo que se considera conveniente mantenerla igual con las mismas características.

Podemos destacar que las diferencias que se establecerán respecto al puerto actual son:

- La ampliación de la zona terrestre destinada al club náutico, incluyendo un nuevo edificio para alojar una escuela de vela y demás servicios, la mayoría de ellos aparcamientos, a los cuales se podrá acceder desde las dos dársenas.
- Desmantelamiento del anterior contradique y la playa apoyada en el mismo y la posterior construcción de un nuevo contradique que albergará el muelle de combustibles y un muelle con acceso a la nueva dársena.
- Por otro lado, la inclusión de una marina seca cubierta para almacenar las embarcaciones en seco, en la parte interior del puerto, donde anteriormente se le daba el mismo uso pero no había una zona cubierta destinada a tal fin.
- Finalmente, se eliminará el puente que permitía la comunicación interna de los usuarios entre la zona norte y sur. El motivo de esta demolición es el de facilitar el acceso a la zona interior y a la nueva marina seca a las embarcaciones de mayor eslora.

3. DETALLES DE LA ORGANIZACIÓN TERRESTRE

En primer lugar, mencionaremos la parte norte del puerto, en la cual la superficie terrestre es claramente inferior. En esta zona se han mantenido los amarres actuales, que fueron resultado de la ampliación realizada en 2002.

Por lo tanto, de la organización terrestre cabe destacar que se albergarán aquí diferentes filas de aparcamientos en batería para los vehículos que accedan al norte del puerto, una para 11 coches y otra para 29. Además, se disponen unos baños en esta ubicación. En la parte más exterior existe un muelle de recepción a embarcaciones, las dimensiones del muelle son de 35 metros de largo por 4 metros de ancho. En la *Figura 2* se observa mejor este detalle, con los aparcamientos y los baños ubicados al norte anteriormente mencionados

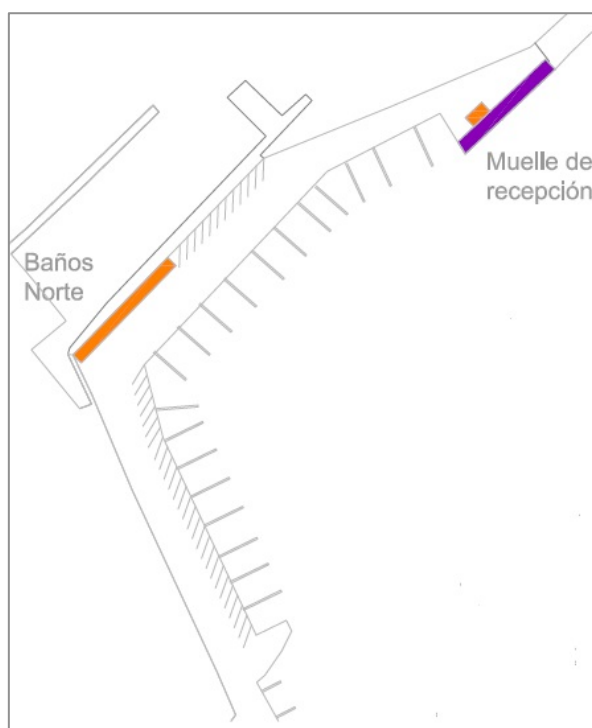


Figura2. Detalle zona Norte

A continuación, centraremos nuestra atención en la parte interior del puerto en la cual desembocan los dos canales. En esta zona interior se encuentran las embarcaciones de menor entidad, pequeños barcos a motor e incluso alguno pesquero. Es en este lugar donde se encontraba la zona de varado e hibernaje anteriormente, en la que los barcos se almacenaban en seco. En esta solución, se sitúa aquí la marina seca; la cual ha sido dimensionada en el "*Anejo 17. Dimensionamiento de la marina seca*". Esta marina seca cuenta con una superficie de 2.270,40 m². Dentro de ella se encontrarán los servicios mínimos que esta deberá disponer de electricidad, seguridad y maquinaria de operación, con unas dimensiones de 66 metros de largo por 34,4 metros de ancho para alojar aquí las 130 embarcaciones, de 6 a 8 metros de eslora.



En esa zona, además de la marina seca, se encuentra la zona de varado de embarcaciones (4.195 m² considerando aquí el área de la marina seca) con espacio necesario para que las carretillas elevadoras que operan en la marina seca, camiones y demás maquinaria auxiliar de varada puedan maniobrar y almacenarse con comodidad, además cuenta con una rampa y una grúa de 5 toneladas operando en ella.

También se encuentran dos filas de aparcamiento de coches en batería para aquellos usuarios que lo necesiten, con espacio para 10 y 14 coches.

Toda esta superficie terrestre cuenta con un área de 6.080,67 m². Se observa el detalle en la *Figura 3*, donde aparece también un círculo que simboliza la grúa.

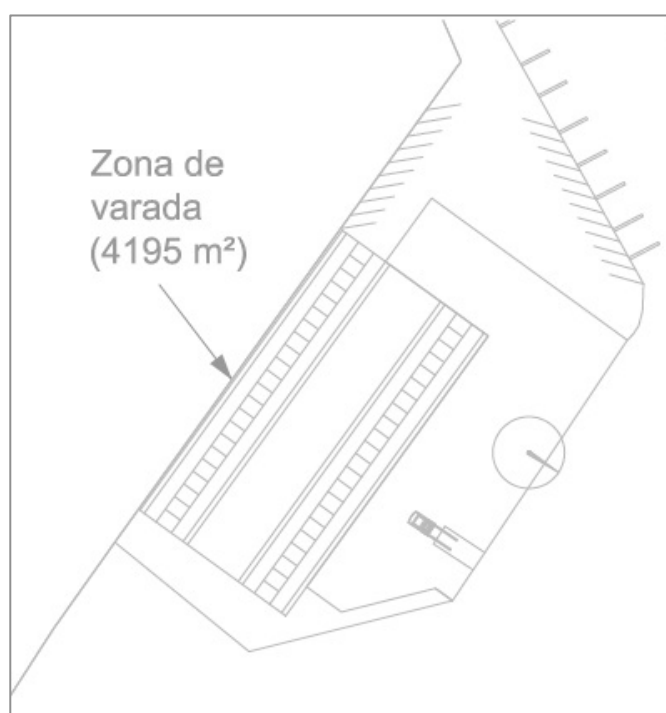


Figura 3. Detalle zona interior

Seguido, se describirá la zona sur. Primero describiremos la zona de mantenimiento y reparación. A esta superficie, se accederá desde tierra por la parte sur del puerto, que se comunica mediante el puente a la zona norte.

Se comentó con anterioridad que este lugar se mantendrá en las mismas condiciones que la zona actual, hablamos de una zona destinada a mantenimiento y reparación de embarcaciones, con una grúa de 16 toneladas a maquinaria auxiliar para poder realizar las operaciones pertinentes. Se dispone también de una rampa de varado. Además, en esta zona se encuentra el acceso principal al puerto con una caseta de entrada y seguridad. Esta área para mantenimiento y reparación de 1630 m². En la *Figura 4* se observa el detalle, representando la grúa con el círculo



Figura 4. Detalle . Detalle zona sur (I) mantenimiento y reparación

A continuación, nos centraremos en el lugar más importante del puerto, la superficie terrestre que alberga la mayoría de los edificios y que tiene acceso a las dos dársenas.

Aquí se ubica la "zona noble" del puerto, formada por un edificio en el que se sitúan las oficinas, instalaciones, gimnasio, club de remo, pesca deportiva, vestuarios, bar, aseos, y que cuenta con un área con piscina. Este edificio se respetará en la ampliación.

En este espacio terrestre se construye un nuevo edificio destinado a una escuela de vela. El edificio cuenta con dos plantas con sus correspondientes vestuarios y aseos.

Se habilita también una superficie de 3.300 m² para 184 nuevos aparcamientos. Además de los ya existentes, que se disponían en una línea de 14 aparcamientos en batería, se tiene una nueva línea en los viales junto a los nuevos pantalanes de 38 coches en batería.



En las siguientes figuras se observa la disposición de los aparcamientos y de la escuela de vela en esta zona:



Figura 5 .Detalle zona sur (II). Aparcamientos I

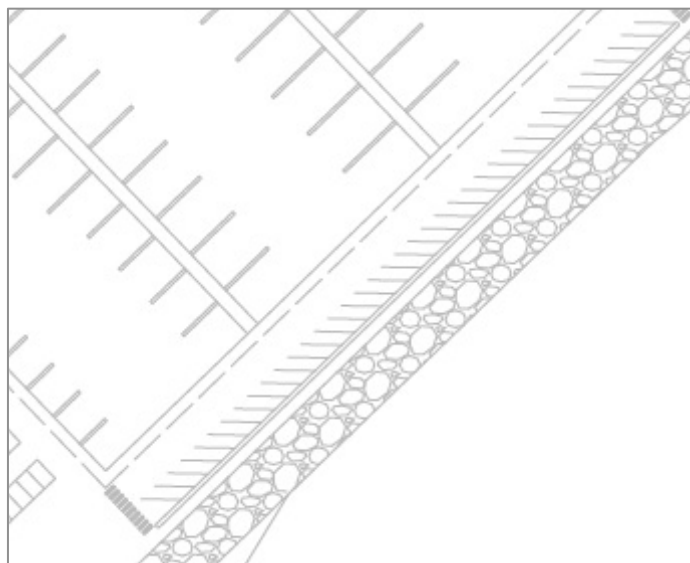


Figura 6. Detalle zona sur (II). Aparcamientos II



Hay zonas verdes con césped en la parte del edificio social. En la siguiente imagen se observarán junto al nuevo edificio de la escuela de vela:

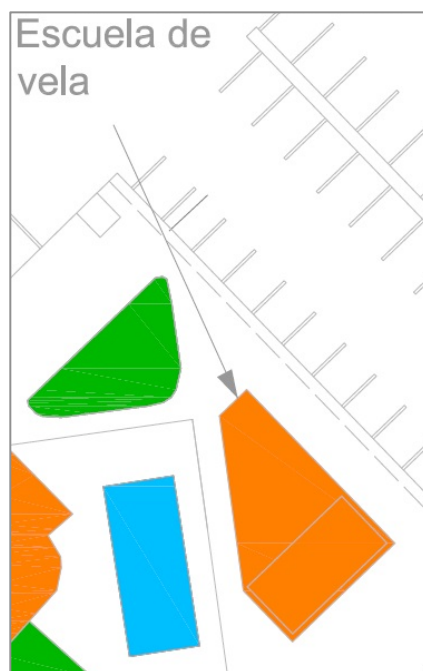


Figura 7. Detalle zona sur (III). Escuela de vela

Se procederá en el desmantelamiento del contradique a eliminar la balsa de decantación en la ejecución de la nueva dársena exterior. Su eliminación se justifica en que el hecho de prolongar el dique evita los aterramientos en la bocana, que era el principal problema del puerto y suponía estar continuamente ejecutando operaciones de dragado.

Por último, en la zona exterior del puerto, en la que se encuentra el contradique que abriga la nueva dársena, se ejecutará aquí la estación de combustibles, cuyo surtidor dispone de gasoil y gasolina. Esta zona tiene un área de 210 m². El detalle podemos observarse en la *Figura 8*.

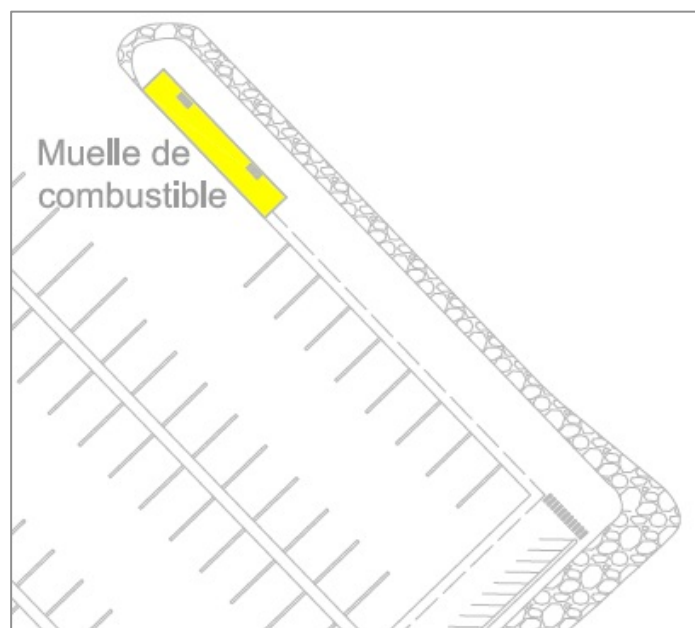


Figura 8. Detalle zona sur (IV). Muelle de combustible

Toda esta zona, correspondiente al centro del Club Náutico, dispone de una superficie de 14.700 m². En la *Figura 9* siguiente vemos la "zona noble" y sus instalaciones y edificios:



Figura 9. Detalle zona sur (V)



4. SUPERFICIES TOTALES

Recogiendo todas las superficies anteriormente especificadas, y midiéndolas con la herramienta AutoCAD. Disponemos de las siguientes superficies:

- Área marítima: $62.960 m^2$
- Área terrestre: $37.193 m^2$
- Área total: $100.153 m^2$

Podemos comprobar que la superficie terrestre cumple los mínimos de superficies que marca la normativa. Esta normativa nos indicaba que la superficie de los espacios terrestres debe ser mayor o igual al 50% de la superficie marítima, siendo alrededor de una tercera parte de la superficie total del puerto.

PÉREZ GIL
Antonio

Valencia, Junio de 2015