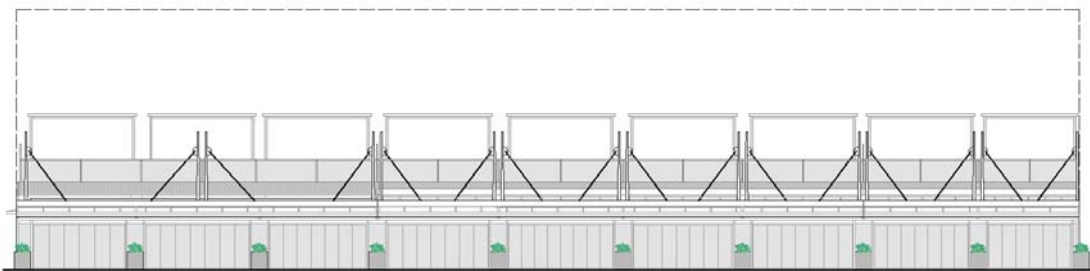


PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO DE LA MALVARROSA, EN CONCRETO RESPECTO A LA MANZANA M-1, EN SUS ORDENANZAS RELATIVAS A LOS CERRAMIENTOS DE LAS TERRAZAS EXISTENTES EN LA ZONA DE CONCESIÓN DE COSTAS

Excmo. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA (Valencia)



ASUNTO: Relativo al Expte. de la Demarcación de Costas en Valencia
Nº Expte. ATMP/34 Pº_NEPTUNO/CERRAMIENTO CG/JC

Promotor: ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERÍA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA

C.I.F.: G-96215983

Domicilio: Avda. Neptuno, nº16, CP 46011-Valencia (Valencia)

Representantes:

D. José Miguel Bielsa Calpes, con D.N.I.- 22602985-B, y D. Fernando Turanzo Alabau, con D.N.I.- 19883968-P, en calidad de Presidente y Secretario respectivamente, de la citada Asociación. (Tfno.: 96 356 77 77)

Equipo autor de la Propuesta: ASURINSA OFICINA TECNICA S.L

Arquitecto: Marcelino Conesa Martínez

Valencia, Julio 2007

INDICE:

A. - MEMORIA JUSTIFICATIVA

- A.1.- Antecedentes.
- A.2.- Características del Área.
- A.3.- Determinaciones del Planeamiento Vigente.
- A.4.- Objetivos y Criterios de la Modificación Propuesta.
- A.5.- Contenido de la Modificación Propuesta.
- A.6.- Procedencia de la formulación Propuesta.
- A.7.- Incidencia de la Modificación propuesta sobre la población afectada.
- A.8.- Régimen de Fuera de Ordenación.
- A.9.- Catálogo Complementario.

- A.10.- ANEXO (encuadernado independiente) – Estado actual. Levantamiento Topográfico y Reportaje Fotográfico.

B. - MEMORIA NORMATIVA

- B.1.- Ordenanzas Urbanísticas de Aplicación
- B.2.- Datos Generales.

C.- INDICE DE PLANOS

Planos de información:

- 1- Plano de situación y emplazamiento. Ámbito de la actuación.
- 2- Alineaciones y alturas del planeamiento vigente.
- 3- Calificación y usos del planeamiento vigente.
- 4- Delimitación de la U.A.- A del planeamiento vigente.
- 5- Viario y aparcamiento del planeamiento vigente.
- 6- Sección del planeamiento vigente.

Planos de Ordenación:

- 7- Ámbito de la Modificación del Planeamiento.
- 8- Alineación y alturas. Modificación del planeamiento.
- 9- Sección. Modificación del planeamiento.
- 10- Sección de cerramientos ligeros desmontables. Modificación del planeamiento.
- 11- Alzado de cerramientos ligeros desmontables. Modificación del planeamiento.

A. - MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.1.- ANTECEDENTES.

ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia y su desarrollo posterior en el Plan Especial de Ordenación del Marítimo, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. de Valencia en sesión del 13 Noviembre de 1990.
- El Plan Especial dividía toda la zona en diferentes unidades de actuación y en ámbitos para actuaciones aisladas que recogen todas las actuaciones programadas.
- Modificación del Plan Especial del Marítimo en el ámbito de la U.A. "A" Avenida de Neptuno, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. de Valencia en sesión del 29 Abril de 1999.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS:

Los antecedentes administrativos citados a continuación son relativos al Expte. de la Demarcación de Costas en Valencia Nº Expte. ATMP/34 Pº_NEPTUNO/CERRAMIENTO CG/JC

1.- Con fecha 19-mayo-2005, esta ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERÍA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA solicitó, ante Demarcación de Costas en Valencia, la autorización para instalar conjuntamente cerramientos desmontables, homogéneos y temporales en las terrazas de las 34 concesiones existentes en este tramo de Paseo Marítimo de la Malvarrosa.

2.- La Demarcación de Costas en Valencia, sin perjuicio de proseguir los expedientes sancionadores en marcha por la ejecución de actuaciones sin autorización, entiende que:

Por considerar esta Demarcación que en la nueva Petición presentada para estas áreas de restauración que constituyen un conjunto, que conforma el borde litoral, vinculado al Paseo Marítimo de la Malvarrosa, ejecutado por la Dirección General de Costas de acuerdo con un proyecto municipal, se dan circunstancias nuevas (Copa América, globalidad de los concesionarios,...), se inició su tramitación como un nuevo expediente.

Y admite la documentación presentada el 06-Abril-2006, por Registro de Entrada nº 799/06, por D. Pablo Acha Pérez, en representación acreditada de esta Asociación en el Expediente ATMP/34 Pº_NEPTUNO/CERRAMIENTO CG/JC, relativa al compromiso de la misma sobre la solución Técnica de los cerramientos y del Compromiso de homogeneidad de los concesionarios que lo modifiquen en el futuro.

3.- La Demarcación de Costas de Valencia, el 3-noviembre-2006, mediante Oficio con Registro de Salida 4049/06 (con acuse de recibo el 13-noviembre-2006), resolvió sin perjuicio de otras licencias concurrentes que:

En base a estos informes que se adjuntan, emitidos por el Ayuntamiento de Valencia, la Consellería de Territorio y Vivienda, y la Agencia Valenciana de Turismo, esta Demarcación de Costas en Valencia ha resuelto autorizar provisionalmente a la ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERÍA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA los Cerramientos laterales y superiores

solicitados, siempre que éstos sean desmontables, no impliquen aumento de valor en caso de rescate de las concesiones, se ajusten a la documentación técnica aportada y cumplan las siguientes condiciones:

- *Presentación de solicitud al Ayuntamiento de Valencia de un nuevo Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo de la Malvarrosa o modificación del mismo, en lo que se refiere al art. 5-5 de las Ordenanzas y en la memoria, en el que se incorporen necesariamente el cerramiento de las terrazas.*
- *El plazo de presentación del mismo será de seis (6) meses a contar desde la recepción del presente escrito. Debiendo aportar a esta Demarcación de Costas en Valencia la justificación acreditativa de lo anterior.*
- *En caso de no presentarlo, se considerará que han optado por el desmontaje de todos y cada uno de los cerramientos existentes, procediéndose en consecuencia.*

4.- Con fecha 27-abril-2007, y por Registro de Entrada, se presenta escrito a la Demarcación de Costas en Valencia, por parte del representante legal D. Pablo Acha Pérez en nombre y representación de la ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERÍA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA. En el mismo, y de acuerdo con lo referido se solicita la ampliación del plazo en tres meses más, de acuerdo con lo previsto en el art. 49 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con el fin de poder cumplimentar adecuadamente el requerimiento realizado por esta Demarcación.

5.- Con fecha 10-junio-2007, y por Registro de Entrada, se presenta escrito de comunicación ante el Excmo. Ayuntamiento de Valencia, a los efectos de justificar ante la Demarcación de Costas en Valencia la solicitud de prórroga de 3 meses relativa al Oficio de 3-noviembre-2006, Registro de Salida 4049/06 (con acuse de recibo el 13-noviembre-2006), con el fin de poder preparar la documentación necesaria para justificarse y poder solicitar la tramitación de una Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo de la Malvarrosa, actualmente vigente, y en concreto respecto a la Manzana M-1, en sus ordenanzas relativas a los cerramientos de las terrazas existentes en la zona de concesión de Costas.

A.2.- CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA.

Tipológicamente el conjunto edificado allí responde en general, a edificaciones de Planta Baja más dos o tres plantas, dependiendo de su situación, moduladas aproximadamente en base 5,5 mts, con una profundidad de 35 mts, y una ampliación de 18 mts, recayente al Paseo Marítimo.

La zona se encuentra reordenada formalmente de acuerdo con el Proyecto de Restauración y Regularización de Fachadas, aprobado en su día por el Ayuntamiento de Valencia.

En la actualidad, la totalidad de estas edificaciones corresponden con usos autorizados, como locales de hostelería, restauración, hoteles, pensiones, y en bastantes casos son viviendas en plantas altas de los propietarios.

La urbanización de la zona se encuentra realizada, ya que fue objeto del Proyecto de Reurbanización del Entorno de la Avenida Neptuno, correspondiente al grupo de actuaciones englobadas en el Plan de Actuaciones Urbanísticas en el Marítimo (P.A.U.M)

En lo referente al estado actual de las terrazas recayentes al paseo marítimo, y que son el objeto principal de la presente propuesta de modificación, se adjunta en Anexo un Levantamiento topográfico y reportaje fotográfico, que dan clara idea de la situación actual.

A grandes rasgos podemos decir que la situación de los cerramientos ligeros u otros elementos de sombra dispuestos en dichas terrazas, a nivel de Planta baja, es bastante heterogéneo. Esta situación viene originada por su falta de regulación, existiendo en muchos casos expedientes sancionadores abiertos por la D.Gral. de Costas, y estando en otros casos autorizados de forma provisional. La casuística es muy dispar, encontrándonos algunos casos en los que no se dispone ningún elemento, otros donde se disponen toldos de diversa tipología, y en otros donde existen cerramientos ligeros de aluminio con despieces y alturas de cornisa de sus remates muy dispar. Todo esto hace necesario establecer una regulación en cuanto a las condiciones de forma, alturas de cornisa, despieces de fachada y otros condicionantes que den homogeneidad a dichos cerramientos ligeros desmontables.

A.3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente para la zona que nos afecta viene estipulado en las Ordenanzas del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo y de su CAPITULO QUINTO: AREA TERCIARIA, en sus artículos 5.1 a 5.5.

Posteriormente, los artículos 5.2 a 5.5 anteriormente referidos, se les da nueva redacción, y vienen recogidos de forma refundida en la posterior Modificación del Plan Especial del Marítimo en el ámbito de la U.A. "A" Avenida de Neptuno, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. de Valencia en sesión del 29 Abril de 1999.

En este nuevo texto refundido las nuevas ordenanzas se enumeran como Artículos 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, y 7.6. (sustituyendo a los art. 5.2 a 5.3 del capítulo quinto, originales del Plan Especial y que regulaban el Area terciaria, en lo referente a las manzanas M.1)

De todo lo anterior, las determinaciones del Planeamiento vigente estipulan:

La unidad de actuación, queda definida en el Plan Especial de Ordenación del Marítimo como la "A" de todas las delimitadas en éste. Los terrenos ahí comprendidos están calificados como: **ATE** - Área Terciaria con manzanas M-1, y **EL** – Espacio libre.

La edificabilidad total permitida en el ámbito de esta unidad es de **29.512. m²**, tal como se indica en el Plan Especial.

La ordenación prevista prevé la edificación de manzanas tipo M.1, que serán pasantes, recayendo necesariamente a las dos calles paralelas al mar (Avenida de Neptuno al oeste y Paseo Marítimo al este) y formando cada una de ellas lindes frontales de longitud no inferior a 5 metros.

Las fachadas se ajustarán a los módulos expresamente diseñados para el conjunto de esta manzana, pudiéndose ejecutar parcial o globalmente.

La unidad de actuación, tal y como la define el Plan Especial, supone un conjunto de terrenos que abarcan por un lado el espacio que hoy ocupan los Restaurantes de la Playa y además de parte de los terrenos que ocupa el jardín de Neptuno. La superficie total de la Unidad de Actuación es de 29.915m². La unidad está prácticamente gestionada, ya que la urbanización está completamente realizada, y la propiedad del suelo está completamente regularizada, habiéndose dejado sin efecto dicha unidad por el Ayuntamiento.

A.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Los objetivos y criterios del presente documento de Propuesta de Modificación Puntual del Plan Especial del Marítimo afectan únicamente a las manzanas M.1, en la franja de 18 mts correspondiente a las concesiones incluidas en la zona de deslinde del Dominio público marítimo-terrestre, y son:

- Eliminar cualquier prohibición expresa contemplada en la Memoria del Plan Especial original, en lo referente a los cerramientos de las terrazas descubiertas recayentes al Paseo Marítimo de los “Restaurantes Populares” de las manzanas M-1. Se autorizarán expresamente, de acuerdo con lo establecido en las nuevas ordenanzas refundidas.
- Autorizar de forma expresa, para las terrazas descubiertas de las manzanas M.1 recayentes al Paseo Marítimo, la posibilidad de instalar Cerramientos Ligeros de carácter desmontable, de forma que garanticen una suficiente homogeneidad arquitectónica, sin que ello represente la exclusividad de una marca o patente a emplear.
Dichas terrazas descubiertas, corresponden con lo grafiado como Td en el Planeamiento actual vigente (plano nº 7, de alineaciones y alturas, de la Modificación del Plan Especial del Marítimo U.A. “A” aprobado en sesión 29-abril-1999).
- Regular las características de dichos cerramientos ligeros desmontables, que se resolverán de acuerdo con la solución gráfica adjuntada (con aceptación de ligeras variaciones descritas), y que posibilita, en caso de ser necesario, fácilmente su posible desmontaje al extinguirse las concesiones. Igualmente, se realiza una estimación del tiempo preciso de desmontaje de dichos cerramientos, en plazos de ejecución discretos y concretos, en los que las terrazas podrían volver a quedar libres y descubiertas.
La solución aportada contempla los despieces generales de los frentes de fachada de dichos cerramientos, para todas las distintas concesiones existentes, cuyo frente no es de ancho constante.
- Contemplar la posibilidad de autorizar de forma expresa el uso como terraza a nivel de Planta Primera, de parte de las cubiertas, en concreto, la franja de los 10 mts a partir del deslinde del Dominio público marítimo-terrestre, correspondiente con lo grafiado como I-altura en el Planeamiento actual vigente (plano nº 7, de alineaciones y alturas, de la Modificación del Plan Especial del Marítimo U.A. “A” aprobado en sesión 29-abril-1999). El resto, a nivel de planta I, de lo grafiado en el citado plano como Tc, y Td quedará sin uso específico.
Actualmente, el planeamiento vigente no prohíbe de forma expresa su uso, si bien no establece condiciones que lo regulen.
- Regular el uso de dichas terrazas en Planta Primera de acuerdo a los condicionantes que más adelante se describirán. Igualmente, se establecerán los criterios reguladores y unificadores para los elementos de sombra sobre dichas terrazas, para que en caso de disponerse, sean elementos modulables, homogéneos y con posibilidad de montaje independiente, en función de las necesidades de cada titular. Todo ello, sin perjuicio, de que el diseño ahora previsto podrá ser susceptible de modificación, con la condición indispensable de que, previo a su ejecución, se presente el correspondiente diseño global específico que garantice los aspectos relacionados en las ordenanzas que ahora se modifican y refunden, y siempre condicionado a la previa aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento.

A.5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

- Se recoge la posibilidad de instalar Cerramientos Ligeros de carácter desmontable, con sistema de toldos integrados, en las Terrazas recayentes al Paseo Marítimo. Se establecen condiciones para ello, que se incluyen en nuevas ordenanzas, descritas en forma de texto y gráficamente.
- Se incluye igualmente una ordenanza dibujada, que afecta únicamente a la tipología de los Cerramientos Ligeros Desmontables autorizados en las Terrazas descubiertas de Planta baja recayentes al Paseo Marítimo. En ella se describe gráficamente la tipología de dichos cerramientos, así como sus características, despieces en el frente de fachada, y sus ligeras variaciones admitidas.
- Se recoge el uso como terraza a nivel de Planta Primera, en la franja de los 10 mts a partir del deslinde del Dominio público marítimo-terrestre. Así mismo, se podrán instalar elementos de sombra en dichas terrazas. El uso permitido asociado a dichas terrazas será el mismo que el contemplado para las AREA TERCARIAS (ATE) definidas en el planeamiento vigente. Se establecen condiciones para su uso, que se incluyen en nuevas ordenanzas, descritas en forma de texto y gráficamente.
- Se incluye igualmente, para las terrazas en Planta Primera anteriormente referidas, una ordenanza en texto y dibujada, que regula la tipología y características de los elementos de sombra, y divisiones laterales, y a las que, en caso de disponerse, deberán de ajustarse necesariamente a ellas.
Cualquier modificación respecto a la solución graficiada, podrá proponerse al Excmo. Ayuntamiento, previo a la ejecución de las obras, a través del correspondiente proyecto técnico unitario, y que deberá contemplar necesariamente la solución propuesta a adoptar para todas las concesiones, y el compromiso expreso por parte de todos los titulares de que, en caso de disponerse, se realizarán siempre bajo los mismos criterios. La posterior ejecución de cada uno de los elementos de sombra podrá realizarse de forma conjunta o individual.
- Se modifican y refunden las ordenanzas del planeamiento vigente en su redacción, de modo que queden contemplados los cambios objeto de la presente modificación propuesta.
- No se modifica ningún otro aspecto del Plan Especial, y su Modificación posterior para el ámbito de la U.A. "A" de abril-1999, que se mantiene totalmente en sus aspectos fundamentales, usos contemplados, espacios libres, edificabilidad, alineaciones y viario.
Conviene resaltar que la presente modificación no altera las condiciones de edificabilidad contempladas en el Planeamiento vigente, por considerarse que los elementos anteriormente referidos son de carácter desmontable, y por ello, en ningún caso supondrán un aumento de volumetría, o un incremento del valor de la concesión, en caso de expropiación o rescate de la misma.

El desarrollo de estos puntos queda reflejado en el apartado B.- Memoria Normativa.

A.6.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DE LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Se redacta la presente Propuesta de modificación, de conformidad con lo establecido en la Ley Urbanística Valenciana (LUV), Ley 16/2005 de 30 de Diciembre, que se desarrolla por el Decreto 67/2006, de 12 de mayo: Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

El documento que ahora se presenta constituye una Propuesta para la Modificación de un Plan de Reforma Interior P.R.I según la denominación de esta ley. No se modifica la ordenación estructural.

Se solicita al Excmo. Ayto de Valencia admita a trámite la presente propuesta, con el fin de que, una vez obtenidos los informes pertinentes del resto de administraciones afectadas, el propio Ayuntamiento gestione la presente Modificación puntual, introduciendo las modificaciones que estime pertinentes, y lo tramite en la forma más conveniente, ya sea como modificación del planeamiento actual vigente o incluyéndolo en el planeamiento previsto en tramitación, de acuerdo con lo legalmente establecido.

A.7.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LA POBLACIÓN AFECTADA.

La presente propuesta de modificación se promueve por propia iniciativa de la ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERIA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA.

Dado el carácter singular de la Unidad de Actuación "A" y sus particulares condiciones de régimen de propiedad, no se prevé una incidencia negativa derivada de las modificaciones puntuales objeto de la presente propuesta de modificación.

Por otro lado, y desde el punto de vista socio-económico, cabe resaltar el efecto altamente beneficioso para la zona de actuación como punto estratégico dentro de los grandes eventos previstos.

Las propuestas recogidas en el presente documento no hacen sino regular, con una vocación de mejorar, el carácter de los servicios que ofrece como Area Terciaria.

Es importante resaltar su importancia dentro de la ciudad, por su situación estratégica enclavada frente al Paseo Marítimo y la Playa, así como por su cercanía al Puerto, centro de atención de los grandes eventos ocurridos y previstos en un futuro.

Cabe destacar entre otros, su cercanía al edificio "Veles e Vents", las bases de la reciente COPA AMERICA de vela y futura designación como sede para la próxima edición 2009, las nuevas áreas desarrolladas en el Puerto con ocasión de dichos eventos, así como por su proximidad al futuro circuito urbano de Fórmula-1.

Por todo ello, las actuales condiciones de la zona, junto con las propuestas recogidas en la presente modificación puntual, son del todo beneficioso, no solo para la zona en cuestión y su población, sino para el resto de la ciudad.

A.8.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.

No se contempla, dado el carácter de la presente propuesta de Modificación puntual, ninguna modificación al respecto.

A.9.- CATÁLOGO COMPLEMENTARIO.

No procede, por lo anteriormente expuesto la inclusión de un Catálogo complementario de Bienes y Especies Protegidos, dado el carácter de la presente propuesta de Modificación puntual. No se modifican.

A.10.- ANEXO. ESTADO ACTUAL.

Se acompaña, como información adicional, y encuadrado de forma independiente, un Anexo que incluye un Reportaje fotográfico del estado actual, así como un levantamiento topográfico de la zona afectada por la presente Propuesta de Modificación. Esta documentación, relativa a la toma de datos de campo, ha servido para el mejor estudio de la problemática de la zona.

B. - MEMORIA NORMATIVA

B.1.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

Se propone la modificación de las ordenanzas que regulan el AREA TERCIARIA incluidas dentro del capítulo quinto (artículos 5.2 a 5.5) de las ordenanzas del Plan Especial en lo que a las manzanas M.1 se refiere, y que venían posteriormente recogidas de forma refundida en la posterior Modificación del Plan Especial del Marítimo en el ámbito de la U.A. "A" Avenida de Neptuno, aprobado definitivamente por el Excmo. Ayto. de Valencia en sesión del 29 Abril de 1999.

El nuevo texto refundido de estas ordenanzas se enumeran en la citada posterior Modificación del Plan Especial en el ámbito de la U.A. "A" vigente, como Artículos 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, y 7.6. (sustituyendo a los art. 5.2 a 5.3 del capítulo quinto, originales del Plan Especial y que regulaban el Area terciaria, en lo referente a las manzanas M.1)

Igualmente, se elimina cualquier prohibición expresa contemplada en la Memoria del Plan Especial original, en lo referente a los cerramientos de las terrazas descubiertas recayentes al Paseo Marítimo de los "Restaurantes Populares" de las manzanas M-1. Se autorizarán expresamente, de acuerdo con lo establecido en las nuevas ordenanzas refundidas.

Para ajustarse a la actual propuesta de modificación, y para una mayor claridad se realiza el nuevo texto refundido, de estas últimas, y que a continuación se transcribe:

Art. 7.1.- Usos

1.- Los usos codominantes y por tanto permitidos en esta Area son:

Tho.1- Terciario hotelero (hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos,...)

Tco.- Terciario comercial tan solo en lo referente a locales de venta de comidas y bebidas para su consumo en los mismos restaurantes, bares, cafeterías, sin ambientación musical.

Quedan prohibidos, los usos que se especifican a continuación en base al acuerdo plenario el Ayto de 27-3-1998:

A. ESPECTACULOS PÚBLICOS:

- Cines
- Teatros y auditorios
- Salas de Fiesta (con o sin servicio de cocina)
- Cafés Teatro, conciertos y cantantes.
- Discotecas y Salas de baile
- Exhibiciones especiales

B. ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS:

- Restaurantes, bares y cafeterías con ambientación musical
- Pubs

C. ACTIVIDADES RECREATIVAS:

- Casinos de juego
- Salas de bingo
- Salones recreativos
- Salones de juego

2.- Se permite uso Residencial, siempre que este cumpla con las siguientes condiciones:

- La vivienda se destine a los propietarios o copropietarios de los inmuebles o personas que exploten o trabajen en la actividad existente en cada edificación. En todo caso para sus moradores actuales.
- La vivienda no se emplace en plantas bajas.

3.- Se autoriza, de acuerdo con los usos establecidos anteriormente, el uso de las Terrazas pisables, a nivel de Planta 1 (en la zona incluida en la zona de deslinde del Dominio Público marítimo-terrestre, e indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "I"), siempre que previo a su utilización como pisable, se cumplan obligatoriamente todas las siguientes condiciones:

- Se justificará, de acuerdo a la legislación vigente, la estabilidad, resistencia, y durabilidad de la estructura sustentante de dichas cubiertas, para las condiciones más restrictivas de uso, de entre los permitidos en esta área. En caso de ser necesario, se deberá proceder a realizar los refuerzos estructurales u otras acciones pertinentes, debidamente justificadas y recogidas en el correspondiente proyecto.
- Se ejecutarán las barandillas frontales y laterales, en las condiciones específicas reflejadas en las presentes ordenanzas.
- El acceso a dichas Terrazas pisables desde el resto de la edificación, se realizará siempre desde la zona situada a su mismo nivel y tras la línea de deslinde del Dominio público marítimo-terrestre. No se permiten escaleras en estas terrazas que comuniquen directamente con los espacios situados bajo ellas.

Art. 7.2.- Condiciones de Parcela

1.- Las alineaciones son las grafiadas en planos, tanto en lo referente a la alineación exterior edificable, como las interiores que definen las diferentes zonas.

2.- La superficie mínima de parcela edificable será de 250 m².

3.- Las parcelas serán pasantes, recayendo necesariamente a las dos calles paralelas al mar (Avenida de Neptuno al oeste y Paseo Marítimo al este), y formando cada una de ellas lindes frontales de longitud no inferior a 5,00 metros.

4.- La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales interiores deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares a las alineaciones exteriores paralelas al mar.

Art. 7.3.- Condiciones Particulares de volumen y forma de los edificios.

Manzanas M-1:

1.- La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y alturas, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 5 + 3,50 Np$$

Siendo Hc la altura máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

<u>Número de plantas</u>	<u>altura de cornisa en metros</u>
1	5,00
2	8,50
3	12,00
4	15,00

2.- La altura libre de piso de las plantas situadas por encima de la baja será la marcada en las HD-91, en caso de ser destinadas a uso residencial, en el resto de casos la altura libre mínima será de 3,0 mts.

3.- Tolerancia de alturas y alineaciones.

Se admitirá la tolerancia de una planta menos respecto al número indicado en el plano de alineaciones y altura. El hecho de no estar ajustado a las alineaciones exteriores no implicará el estatus de fuera de ordenación. En caso de realizarse obras ampliación de la Edificación, se deberá ajustar obligatoriamente a las alineaciones y a las alturas de este plan.

4.- Por encima de la altura de cornisa del edificio:

4.1- Se admitirán tan sólo cajas de escaleras, casetas de ascensores, pequeños almacenes y cuartos de máquinas. No podrán situarse en primera crujía, ni superar los 3,50 metros de altura sobre la cornisa del edificio.

4.2- Se podrán disponer "Elementos de sombra", en las condiciones específicas reflejadas en las presentes ordenanzas, para el caso de las Terrazas pisables a nivel de Planta 1 (en la zona incluida en la zona de deslinde del Dominio Público marítimo-terrestre, e indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "I"). En cualquier caso, no superará los 3,50 metros de altura sobre la cornisa del edificio en dicha zona.

5.- Planta Baja:

5.1.- La cara inferior del forjado de techo de planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia.

5.2.- La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros.

5.3.- No se permite la construcción de entreplantas o altillos.

5.4.- Se admite la instalación de Cerramientos ligeros de carácter desmontable, en las condiciones específicas reflejadas en las presentes ordenanzas, para el caso de las Terrazas descubiertas situados en Planta baja (en la zona incluida en la zona de deslinde del Dominio Público marítimo-terrestre, e indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "Td").

6.- Los patios de luces y/o ventilación se regularán por las HD-91, en lo referente al uso residencial, en el resto de usos el diámetro máximo del círculo inscribible en él será de 3,00 metros.

7.- En los testeros se podrá volar balcones con un saliente máximo de 0,60 metros. En las fachadas frontales, tan sólo se permitirá el vuelo de un alero de 50 cm. Como máximo. Los miradores existentes se mantienen en la ordenación proyectada.

Art. 7.4.- En las edificaciones existentes, que se mantienen, y se ajustan a la volumetría de este plan, pero que incumplen algún aspecto de la Normativa podrán admitirse, obras de reforma, consolidación y ampliación con el alcance que determina la normativa del Plan General vigente para las edificaciones fuera de ordenación. Las ampliaciones que se realicen deberán necesariamente ajustarse a la normativa de este Plan Especial.

Art. 7.5.- Las fachadas se ajustarán a la propuesta de ordenación indicada en planos. Propuesta que se ajusta al desarrollo que el propio Plan Especial del Marítimo ya proponía y que es concordante con el Proyecto de Restauración y Regularización de Fachadas.

Los cerramientos ligeros desmontables (1), otros elementos de sombra (2) y separaciones laterales entre titulares en las terrazas pisables a nivel de planta primera (3), autorizados en

la zona de deslinde del Dominio Público marítimo-terrestre se ajustarán a las soluciones grafiadas en la presente Modificación de planeamiento, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

1.- Cerramientos ligeros desmontables situados en Planta baja (en la zona indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "Td") :

Los cerramientos tendrán un carácter homogéneo y desmontable, en cuanto a la forma y materiales empleados, siendo éstos últimos cristal y aluminio lacado en blanco.

El sistema de sustentación se realizará mediante perfilería hueca de acero galvanizado, forrada con aluminio lacado en blanco.

El Sistema de cerramiento ligero, se realizará mediante perfilería de aluminio lacado en blanco y hojas plegables deslizables, sistema S.30 de Sunroom o equivalente. Se admitirá como variable que las hojas puedan disponerse con marco de aluminio lacado en blanco, o bien mediante acristalamiento de seguridad sin marcos perimetrales.

El sistema de cobertura será mediante perfilería de aluminio lacado en blanco. Podrá ser fija o móvil (Sistema T.68 de Sunroom o equivalente).

Se dispondrá sobre la cobertura de un sistema de alojamiento para toldos deslizables enrollables, integrado en la solución constructiva. El color de los mismos deberá ser igual para todas las concesiones.

Se dispondrán canalones horizontales homogéneos para la recogida de aguas en su arista exterior, disponiéndose bajantes integradas en el conjunto que se conectarán con las rejillas lineales a disponer al pie de los cerramientos. Los sistemas de canalones empleados, podrán presentar ligeras variaciones en su forma, sujetos a los distintos modelos comerciales, en cuyo caso se deberá disponer un cajeado de aluminio lacado en blanco que los uniformice.

Estos cerramientos no contendrán publicidad alguna, con arreglo a lo establecido en la Ley de costas.

Estos cerramientos deberán realizarse necesariamente para la totalidad de las concesiones. Podrán ejecutarse de forma conjunta o individual, debiendo garantizarse la correcta alineación exterior del conjunto acabado. Para ello, y previendo una posible ejecución no simultánea de todos los locales, sino de forma individual, se tomarán como locales de referencia en cada una de sus respectivas manzanas, los siguientes: "Hotel Neptuno", "El coso" y "Vivir sin dormir". Estos locales fijarán las alturas de referencia para los dinteles en su borde exterior recayente al paseo marítimo. Se admitirán ligeras variaciones en la inclinación del sistema de cobertura respecto a la definida como sección tipo, siempre y cuando dicha inclinación sea uniforme para la totalidad de los locales incluidos en una misma manzana.

El plazo máximo para la realización y/o adaptación de los cerramientos existentes, ya sea de forma conjunta o individualizada, se fija en 5 años.

2.- Elementos de sombra en Terrazas pisables a nivel de Planta 1 (en la zona indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "I") :

Su instalación no será obligatoria, aunque todas las distintas concesiones que opten por instalarlos deberán realizarlos necesariamente en las mismas condiciones.

Los elementos de sombra a disponer tendrán un carácter homogéneo y desmontable, en cuanto a la forma y materiales empleados, realizándose los elementos principales del sistema (soportes, dinteles y cables) en acero inoxidable.

Se dispondrán toldos deslizables, del mismo color, para todas las concesiones que opten por su colocación. La elección del color se decidirá previo acuerdo de la Asociación Profesional de Empresarios de hostelería y Balnearios de la Playa de las Arenas de Valencia.

La ejecución de dichos elementos podrá realizarse de forma conjunta o individualizada, debiendo garantizarse la correcta alineación exterior del conjunto acabado.

El diseño ahora previsto podrá ser susceptible de modificación, con la condición indispensable de que, previo a su ejecución, se presente el correspondiente diseño global específico que garantice los aspectos anteriormente relacionados, y siempre condicionado a la previa aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento.

3.- Separaciones laterales entre titulares, en Terrazas pisables a nivel de Planta 1 (en la zona indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "I") :

Su instalación no será obligatoria, aunque en caso de disponerse deberán realizarse necesariamente en las mismas condiciones.

Los elementos de separación lateral entre titulares, en caso de disponerse, tendrán un carácter homogéneo y desmontable, en cuanto a la forma y materiales empleados, siendo éstos últimos vidrios de seguridad traslúcido con uniones verticales siliconadas y montantes de acero inoxidable.

La ejecución de estos elementos podrá realizarse de forma conjunta o individualizada, debiendo garantizarse la correcta alineación exterior del conjunto acabado. Su diseño se adaptará a la solución grafiada.

4.- Barandillas frontales y laterales, en Terrazas pisables a nivel de Planta 1 (en la zona indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "I") :

Su ejecución será obligatoria, como condicionante previo a la posibilidad del uso de dichas terrazas.

Dichas barandillas deberán realizarse necesariamente de forma conjunta, para la totalidad del perímetro de fachada, y para cada una de las distintas manzanas M-1.

Tendrán un carácter unitario, adaptándose los despieces a la modulación existente entre concesiones. En cuanto a la forma y materiales a emplear se realizarán mediante vidrios de seguridad transparente con uniones verticales siliconadas y montantes y pasamanos de remate en acero inoxidable. Su diseño se adaptará a la solución grafiada.

Art. 7.6.- Condiciones de utilización en la zona Marítimo-Terrestre.

La zona de dominio público marítimo-terrestre se regula, por lo establecido en el Título-III de la Ley Costas, y por las condiciones específicas señaladas en los Títulos concesionales otorgados.

Los elementos tales como cerramientos ligeros desmontables, y otros (elementos de sombra, separaciones laterales, barandillas...), autorizados en la zona de deslinde del Dominio Público marítimo-terrestre por considerarse elementos de carácter desmontable, en

ningún caso supondrán un aumento de volumetría, o un incremento del valor de la concesión, en caso de expropiación o rescate de la misma.

De igual manera, y para dichos elementos, se fija como plazo de referencia para su desmontaje, en caso de resultar necesario, un máximo de 4 meses para la totalidad de las concesiones.

B.2.- DATOS GENERALES.

No se modifican en la presente Propuesta de modificación los datos generales vigentes.

Ámbito antiguo de actuación "A";

	Modificación Plan Especial (abril-99) Vigente
Superficie total Unidad:	29.915 m ²
Espacio libre (jardín público):	16.029 m ²
Viario y aparcamiento:	3.103,06 m ²
Edificabilidad total:	29.512 m ²
Ocupación en Planta Edificada:	10.791 m ²

En Valencia, a 31 julio de 2007

Fdo: **Marcelino Conesa Martínez**
arquitecto

Conforme:

Fdo: **José Miguel Bielsa Calpes**
(Presidente)

Fdo: **Fernando Turanzo Alabau**
(Secretario)

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERÍA Y BALNEARIOS DE
LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA

C. - PLANOS