

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre memoria normativa, ordenanzas urbanísticas de aplicación.*

## ANUNCIO

## 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 5.5 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.

## 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 m<sup>2</sup>.

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:

Número de plantas	altura de cornisa en metros
1 .....	5,00
2 .....	8,50
3 .....	12,00
4 .....	15,50

2.- La altura libre de piso de las plantas situadas por encima de la baja será la marcada por la normativa vigente de aplicación relativa a habitabilidad y diseño, 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.

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.- Planta Primera:

6.1.- Queda excluido el uso y/o la habilitación de las cubiertas a nivel de Planta Primera como terrazas pisables, en la franja de los 14mts (10+4) a partir del deslinde del Dominio público marítimo-terrestre, correspondiente con lo grafiado como I-altura y "Tc", en el Planeamiento vigente actual (plano nº 7, de alineaciones y alturas, de la Modificación del Plan Especial del Marítimo U.A. "A" aprobado en sesión 29-abril-1999), y así mismo grafiado en el plano nº 8 de alineaciones y alturas de la presente Propuesta de Modificación Puntual.

El resto, a nivel de planta I, de lo grafiado en los citados planos como "Td", quedará sin uso específico, como cubierta ligera desmontable en las condiciones fijadas por las ordenanzas de texto y gráficas correspondientes.

7.- Los patios de luces y/o ventilación se regularán por la normativa vigente de aplicación relativa a habitabilidad y diseño, en lo referente al uso residencial, en el resto de usos el diámetro máximo del círculo inscribible en él será de 3,00 metros.

8.- 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 situados en Planta baja (en la zona indicada en el plano de Alineaciones y Alturas como "Td"), autorizados en la zona de deslinde del Dominio Público marítimo-terrestre se ajustarán a las soluciones grafadas en la presente Modificación de planeamiento, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

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 perfilera hueca de acero galvanizado, forrada con aluminio lacado en blanco.

El Sistema de cerramiento ligero, se realizará mediante perfilera 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 perfilera 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 todos 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 cajeadado 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.

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 por O.M. de 03-06-1993 en esa zona.

Los elementos tales como cerramientos ligeros desmontables, u otros similares (elementos de sombra, separaciones laterales, etc...), autorizados en la zona de deslinde del Dominio Público marítimo-ter-

restre 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, y que se muestran a continuación:

Ámbito antiguo de actuación "A";

Modificación Plan Especial (abril-99) Vigente

Superficie total Unidad: 29.915 m<sup>2</sup>

Espacio libre (jardín público): 16.029 m<sup>2</sup>

Viarío y aparcamiento: 3.103,06 m<sup>2</sup>

Edificabilidad total: 29.512 m<sup>2</sup>

Ocupación en Planta Edificada: 10.791 m<sup>2</sup>

2012/3569