

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia  
Area de Urbanismo  
Servicio de Planeamiento**

*Anuncio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia sobre aprobación definitiva de la modificación del Plan de Reforma Interior del Paseo Marítimo, manzana M-10 Las Arenas.*

**ANUNCIO**

El Excelentísimo Ayuntamiento pleno, en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

«Visto el acuerdo plenario de 27 de marzo de 2002; vista la Resolución de Alcaldía número U-2.275, de 18 de abril de 2002, así como el resultado de la información pública practicada; en virtud de lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley 6/94, Reguladora de la Actividad Urbanística; visto el informe del Servicio de Patrimonio, y, previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, se acuerda:

Primero.- Desestimar la alegación formulada por don Rafael Rubio Martínez, en nombre propio y en el del Grupo Municipal Socialista Progresista (número RE 67.503).

En primer lugar, conviene aclarar que por acuerdo plenario de 13 de noviembre de 1990, lo que se aprobó definitivamente fue un «Plan Especial de Reforma Interior para la Ordenación del Paseo Marítimo». Ello fue así por cuanto con arreglo a la legislación vigente en aquel momento los planes de reforma interior se adjetivaban de «Especiales». No obstante, a partir de la Ley 6/94, los planes de reforma interior han perdido ese calificativo. Planes de reforma interior y planes especiales son diferentes instrumentos de planeamiento a los que la ley atribuye distinta funcionalidad y finalidad. Técnica y jurídicamente, el plan objeto de modificación es realmente un plan de reforma interior, por lo que se refiere al apartado referido al programa de actuación integrada presentado con anterioridad, no procede su consideración toda vez que, en virtud del acuerdo plenario de 27 de marzo de 2002, se dejó sin efecto su tramitación por las razones que allí se explicitaban. Otro tanto procede decir respecto de las actuaciones relacionadas con la subasta, ya que la presente modificación en ningún caso altera la edificabilidad total permitida por el planeamiento vigente.

Por último, respecto de los restantes aspectos en relación con el entorno urbano y la concepción global del Paseo Marítimo, se considera que, el hecho de elevar de tres a cinco plantas, exigiéndose que además la última sea retranqueada, en una pieza arquitectónica que se sitúa precisamente la más alejada del paseo y con fachada principal recayente a la calle Eugenia Viñes, no constituye una «agresión» que desmerezca de aquella concepción planteada en la ordenación original. Ello sin olvidar que en las dos manzanas inmediatas correspondientes al conjunto de locales hosteleros tradicionales situados mucho más cerca de la playa, el planeamiento vigente autoriza cuatro plantas en sus testeros con la posibilidad de ubicar, por encima de la altura de comisa, elementos destinados a instalaciones y servicios complementarios, lo que en términos de altura de la edificación es equivalente a cinco plantas. La solicitud de que se mantenga el planeamiento vigente resulta, en cualquier caso, contraria al acuerdo adoptado por el pleno del Excelentísimo Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2002.

Segundo.- Desestimar la alegación formulada por don Jaime Pérez Oliver y doña Rocío Huet Grondona (número RE 72.122). En cuanto al alegato relativo a las condiciones de la subasta no cabe su consideración en el presente trámite, que es el de aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento.

En cuanto a la vulneración de la Ley de Costas:

- 1.º El artículo 30.1 de la Ley de Costas no resulta de aplicación al presente caso, en virtud de lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, por cuanto los terrenos estaban clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha ley.
- 2.º Respecto del artículo 28.2 de la Ley de Costas, y del informe de Costas, cabe decir que los alegantes olvidan que:

- La manzana M-10 ya fue delimitada en el Plan de Reforma Interior del Paseo Marítimo, que fue aprobado definitivamente por

acuerdo plenario de 13 de noviembre de 1990 («Boletín Oficial» de la provincia 31 de enero de 1991). La modificación no supone alteración de las alineaciones exteriores (sin perjuicio del ligero reajuste del chaflán confluyente de la calle Eugenia Viñes y Paseo de Neptuno, y la relativa a la zona donde se sitúa la piscina, al objeto de ampliar su protección a la piscina infantil y el aljibe, que en el planeamiento vigente quedaban fuera de ordenación), determinando, por otra parte, tan sólo, una reordenación de volúmenes que afecta únicamente a la ordenación interna de la propia parcela. Aspectos propios de la ordenación pormenorizada cuya alteración no supone, en absoluto, modificación alguna de las determinaciones urbanísticas de carácter básico establecidas por el plan general a título estructural, ni las de, carácter patrimonial contenidas en el Catálogo Municipal, sin incidir además al dominio público marítimo-terrestre, ni al resto de determinaciones del entorno urbano, establecidas por el susodicho Plan de Reforma Interior del Paseo Marítimo que hacen referencia a la red viaria, acceso a la playa, manzanas edificables, etc.

- El Plan de Reforma Interior del Paseo Marítimo cuenta con informe sectorial favorable de Costas (informes de 4 de mayo de 1989 y 2 de enero de 1991).

En cuanto a la vulneración de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y de los principios del plan, cabe señalar que las afirmaciones de los alegantes en el sentido que el recinto forme parte del Patrimonio Histórico Español son absolutamente gratuitas, puesto que dicha manzana en su conjunto no dispone de declaración alguna como bien de interés cultural, ni siquiera como bien de relevancia local, sin perjuicio de que el denominado Pabellón Columnario y las instalaciones originales de la piscina estén incluidos en el Catálogo Municipal con el nivel de protección 2, catalogación que no se altera en la presente modificación.

Por lo demás, se remite a los alegantes a lo dispuesto en el último párrafo del apartado primero del presente acuerdo.

Tercero.- Desestimar las alegaciones formuladas por don José Luis Santos Tejedor, en representación de H. Santos D., S.L. (número RE 15.392), sobre determinados aspectos relativos a las ordenanzas particulares de la edificación en la manzana de referencia, por cuanto, sin perjuicio de las aclaraciones efectuadas por el Jefe del Servicio de Planeamiento, en su informe de 22 de mayo de 2002, resulta innecesario rectificar el documento técnico.

Cuarto.- Aprobar definitivamente la Modificación del Plan de Reforma Interior del Paseo Marítimo, manzana M-10 Las Arenas.

Quinto.- En relación con el escrito formulado por don José Luis Santos Tejedor, en representación de H. Santos D., S. L. (número RE 14.438), y visto el apartado 8 (normas de gestión) de la memoria, se acepta la cuantificación económica del aprovechamiento residual de la U.E. 2 propuesta, es decir, 1.809.061,50 euros, que deberán ser ingresadas en la Hacienda Municipal, previa o simultáneamente con la solicitud de la licencia de obras. En cuanto a la cesión de la franja costera que forma parte integrante de la manzana terciaria del planeamiento, y que actualmente pertenece a la Demarcación de Costas como zona marítima-terrestre, la cuestión -como indica el informe del Servicio de Patrimonio de 28 de junio de 2001- deberá resolverse en el momento en que se produzca la cesión de los terrenos al Excelentísimo Ayuntamiento.

Sexto.- Dar cuenta del presente acuerdo a la Comisión Informativa de Urbanismo en la primera sesión que celebre, en virtud de lo dispuesto en el artículo 126.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico, puesto que la alegación presentada por don Jaime Pérez Oliver y otra, tuvo entrada en el Servicio de Planeamiento con posterioridad a la celebración de la última sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo.

Séptimo.- Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia, previa comunicación y remisión del proyecto diligenciado a la Comisión Territorial de Urbanismo, y notificarlo a los interesados.»

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, podrá usted interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia dentro del plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

Valencia, a seis de junio de dos mil dos.- El secretario general, P. D., Pedro García Rabasa.

#### 7. Ordenanzas de edificación.

1.º En la manzana objeto de esta modificación de Plan Especial de Reforma Interior para la Ordenación del Paseo Marítimo tratándose, como es el caso, de un proyecto unitario de características singulares para uso hotelero en edificación exclusiva, en la definición final de los diferentes volúmenes que lo componen regirán las ordenanzas generales de la edificación, así como aquellas referidas a la zona de calificación urbanística terciaria, TER-3, por remisión y para los supuestos no previstos contenidas unas y otras en las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.º Tal proyecto unitario, objeto de solicitud de licencia de obras, se referirá a las obras de:

- Rehabilitación integral del Pabellón Columnario, manteniendo la superficie total edificable asignada de 1.842,00 m<sup>2</sup>t, mediante proyecto de intervención específico sobre edificación protegida con nivel 2.
- Construcción de un pabellón análogo al anterior, de idéntica estructura arquitectónica y volumen externo equivalente a aquél, y con una superficie total edificable de 1.842,00 m<sup>2</sup>t, mediante proyecto singular complementario del indicado anteriormente.
- Rehabilitación integral de la piscina, así como de sus instalaciones anejas y complementarias, con eliminación de elementos impropios y manteniendo su superficie total edificable de 1.236,00 m<sup>2</sup>t, mediante proyecto de intervención específico sobre edificación protegida con nivel 2.
- Construcción de un edificio de nueva planta destinado específicamente a hotel, con una superficie total edificable de 12.584,00 m<sup>2</sup>t, mediante proyecto básico de construcción.
- Urbanización interior de los espacios libres privados, previo estudio e inventario de las especies existentes, con diagnóstico de su estado actual y posibilidades de trasplante, mediante proyecto específico de jardinería.
- Urbanización correspondiente a los terrenos destinados a dotaciones públicas (RV) objetos de cesión gratuita así como los del ámbito vial de servicio necesarios para completar la urbanización existente, mediante proyecto ordinario de ejecución.

3.º Como alineaciones tanto exteriores como interiores se tomarán las determinadas en el plano número 8 de «Estructura urbana, Alineaciones y Altura de la edificación propuestas».

En su caso, al tratarse de un proyecto unitario y sin que ello suponga aumento de la edificabilidad total asignada, las líneas de fachada correspondientes al edificio incluso en planta baja destinado específicamente a hotel, podrán ser ligeramente modificadas acogiéndose a lo dispuesto en el apartado 9.º3, inciso final del artículo 6.25 de las NN.UU. Los salientes cerrados que se practiquen no rebasarán la línea definida como envolvente máxima del edificio, y, en ningún caso, superarán las distancias a las otras edificaciones y a los lindes de parcela establecidas como mínimas.

Extremos que se justificarán necesariamente en el proyecto básico de solicitud de licencias de obras.

4.º La planta baja deberá proyectarse parcialmente exenta en toda su altura dando origen a la formación de pórticos, o soportales, que ocuparán como mínimo una superficie equivalente al 30 por ciento de la superficie total de la proyección del forjado de la planta primera.

5.º La quinta y última planta autorizada necesariamente se proyectará parcialmente retranqueada respecto de las líneas de fachada del edificio.

6.º Caso de disponer semisótano, la línea perimetral que defina su superficie mantendrá las distancias a las otras edificaciones y a los lindes de parcela establecidas como mínimas, ocupando como máximo una extensión superficial que no superará en más de un 50 por ciento la superficie total de la proyección del forjado de la planta primera.

En cualquier caso esta extensión de la ocupación del semisótano respecto de la superficie de la planta baja sólo se autorizará en la porción interior de parcela comprendida entre «los brazos» de la U abierta a cuya forma responde la edificación.

7.º Podrán formularse estudios de detalle, en los términos establecidos por el la legislación urbanística y con las limitaciones establecidas por el plan general, cuyo objeto quede limitado única y exclusivamente a la determinación de parámetros en planta y de volumen y forma del edificio propiamente destinado a hotel, con el fin de otorgarle otra configuración, siempre que se respeten las distancias a las otras edificaciones y a los lindes de parcela establecidas como mínimas, en ningún caso se aumente el número de plantas máximo autorizado por el presente documento.

12973