MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO

ELEMENTOS SINGULARES (AES) – KIOSCOS / RESTAURANTES

MEMORIA

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES
2. AMBITO DE LA MODIFICACION
3. PLANEAMIENTO VIGENTE

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACION Y JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD
2. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA
3. RESUMEN DE SUPERFICIES
4. EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE

NORMAS URBANISTICAS

LISTADO DE PLANOS

PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El planeamiento vigente en el ámbito objeto de la presente modificación es el Plan Especial de Ordenación del PASEO MARITIMO que fue aprobado definitivamente el 13 de Noviembre de 1990.

En la reciente historia de la Playa de la Malvarrosa, la construcción del paseo marítimo y el traslado de los merenderos desde la arena a los contenedores actuales de los mismos en dicho paseo, supuso un cambio y modificación muy importante, por no decir radical, del frente marítimo de Valencia.

Muchos de aquellos merenderos de aspecto frágil, ligero y efímero que se posaban sobre la arena fueron reubicados sobre el actual paseo marítimo, en unos módulos o pabellones que si bien es cierto que saneaban y modernizaban sus precarias instalaciones, también lo es que les obligaba a ceñirse a unos cerramientos fijos y limitantes, perdiendo inevitablemente aquella sensación de llegar hasta el merendero de una manera fluida, continua y gradual, características propias de los merenderos de nuestro Mediterráneo.

Además, la imagen de ligereza, de construcción blanda, casi efímera, fue sustituida por una excesiva pesadez y dureza debido al empleo del hormigón y muros enfoscados, que se agrava por la coincidencia en el perímetro de estos dos elementos, estructura y cerramiento, confiriendo una opacidad aun mayor al volumen resultante. Desde entonces la sensación fue de "estar fuera o estar dentro" y también desde entonces su nula permeabilidad constituyó una barrera visual discontinua del mar, es decir, del frente marítimo visto desde la ciudad y desde el paseo marítimo.

Por otro lado, la superficie ocupada de 160m2 por módulo, no resulta suficiente para dotar a los establecimientos del espacio mínimo necesario de comedor, que de manera estable pudiera dar un servicio adecuado a la playa, la capacidad máxima actual por turno es de unas 50 personas, más otras 50 personas en las terrazas descubiertas, lo que hacen un total de 100 personas por turno, cuando la afluencia de gente puede llegar a ser la de 400 personas por módulo y día. Con esos datos solo se cubren ¼ parte de las necesidades de la Playa de la Malvarrosa.

El Ayuntamiento de Valencia tiene constancia de la necesidad de mejorar y ampliar estas instalaciones que dan un servicio fundamental a la Playa de la Malvarrosa, aprovechando esta oportunidad para mejorar el frente marítimo de Valencia, con todo ello lo que se pretende es, en base a la experiencia y práctica

acumuladas, las costumbres, los datos sobre afluencia de público, la temporalidad y variaciones del clima (según la estación del año), dar con la necesaria elasticidad arquitectónica un servicio constante durante todo el año y adaptado a las necesidades de los usuarios, aprovechando las estructuras arquitectónicas creadas en los años 90, pero recuperando los conceptos básicos de "merendero" o "chiringuito", como son la adaptabilidad e integración con el entorno y a las épocas del año, la permeabilidad, cierta ligereza e inmediatez.

2. AMBITO DE LA MODIFICACION

El ámbito de la presente modificación está constituido por la zona grafiada en los planos de ordenación, en la que se van a modificar determinados aspectos de ordenación pormenorizada prevista en el PE.

El ámbito incluye 14 parcelas identificadas como AES Área de Elementos Singulares, cuya configuración y condiciones de uso se pretenden ajustar a las necesidades de adecuación y ampliación de **los kioscos/restaurantes que se encuentran en régimen de concesión administrativa dentro de la Línea del Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) dependiente de Costas (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente).**

También incluye las áreas perimetrales, Red viaria local (RV) y Espacios libres (EL), que se ven directamente afectadas por la reestructuración viaria y de espacios libres pretendidas.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Como se ha indicado con anterioridad el planeamiento vigente en el ámbito es el Plan Especial de Ordenación del PASEO MARITIMO, aprobado en fecha 13 de Noviembre de 1990.

Debemos indicar que en la documentación grafica del Plan Especial hay una incorrección en los planos de Ordenación, ya que donde debería figurar el plano de Calificación del Suelo (serie B hoja 5G) del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia aparece en su lugar un plano de Ordenación Pormenorizada del propio Plan Especial.

Para subsanar esta deficiencia en este documento de Modificación Puntual del Plan Especial se ha introducido como plano de Calificación del Suelo el mencionado plano del Plan General (Calificación del Suelo, serie B Hoja 5G).

A continuación se relacionan aquellas determinaciones del PE que guardan relación directa con la modificación.

3.1. Ordenanzas

CAPITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA

Art. 2.1. – Zonas, Subzonas y Areas de Calificación Urbanística.

En el ámbito del presente Plan Especial se establecen las siguientes Zonas y Subzonas de calificación urbanística:

a) Subzona TER-2a *(Terciario de media densidad, grado a). Está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano B de Calificación del Suelo del Plan General de Valencia. Las determinaciones urbanísticas en dicha Subzona se establecen, por expreso mandato del Plan General, en este Plan Especial. Se diferencian, dentro de esta Subzona, las siguientes Areas de calificación urbanística:*

a1) ARU Area de edificación Residencial Unifamiliar.

a2) ARP Area de edificación Residencial Plurifamiliar. En la que, a su vez, se distinguen las siguientes Subareas:

a21) ARP-1 Con compatibilidad terciaria grado 1

a22) ARP-2 Con compatibilidad terciaria grado 2

a23) ARP-3 Sin compatibilidad terciaria.

a3) ATE Area Terciaria.

a4) AES Area de Elementos singulares.

a5) Los Sistemas Locales, que constituyen, en sí mismos, Areas de Calificación Urbanística diferenciadas, dentro de la Subzona TER-2a. Se distinguen los siguientes:

a51) RV Red viaria local

a52) EL Espacios libres (jardines públicos)

a53) EC Escolar

a54) SP Servicios Públicos

b) Los Sistemas Generales que el Plan General de Valencia establece en el ámbito del presente Plan Especial, y que constituyen, en sí mismos, Zonas de Calificación Urbanística. Se distinguen los siguientes:

b1) En Suelo Urbano:

b11) GSP-2 Servicio Público Socio-cultural

b12) GSP-3 Servicio Público Sanitario-asistencial

b13) GIS-3 Depuración de aguas residuales

b14) GFS Defensa y fuerzas de seguridad

b2) En suelo No Urbanizable:

b21) GLT Area litoral

CAPITULO SEXTO: AREA DE ELEMENTOS SINGULARES

Art. 6.1. – Ambito

El Área de elementos singulares está constituida por el conjunto de elementos expresamente grafiados con este título en el plano de calificación y usos del suelo.

Art. 6.2. – Elementos singulares

1. En el presente Plan Especial se prevén los siguientes elementos singulares:

a) Umbráculos.

Delante de las fachadas recayentes al área litoral sobre el Paseo Marítimo de las manzanas M.5, se reservan unos espacios rectangulares cuya forma y dimensión queda reflejada en el plano de Estructura, con destino a la instalación de umbráculos ligeros que deberán obedecer a un diseño unitario.

b) Pórticos

Para la definición de ciertos espacios urbanos se proponen unos pórticos cuya estructura viene definida esquemáticamente en Planos: M.22 y M.23.

c) Kioscos

Destinados a la venta de bebidas, etc. cuya forma y ocupación vienen definidos en el plano de Estructura, desarrollados en una planta y obedecen a un proyecto singular.

d) Restaurantes flotantes

En el mar, en la prolongación del eje definido por la plaza de los Naranjos, se emplaza otro elemento singular de carácter terciario con destino a restaurante. Asimismo y en la prolongación del eje de la plaza del Mediterráneo (o plaza del Mare Nostrum) se prevé un segundo restaurante flotante.

e) Pantalanes

Se definen tres pantalanes que estructuran la playa en las zonas definidas en el plano de Estructura y que coinciden con los nuevos Restaurantes, la playa nueva de la Carrasca y la playa nueva de Vera.

2. Todos estos elementos arquitectónicos requerirán la previa redacción y aprobación de los correspondientes proyectos singulares que los definan.

CAPITULO SEPTIMO: LOS SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES

Art. 7.1. – Tipos y categorías de los sistemas locales.

El Plan Especial recoge, de entre los tipos y categorías de Sistemas locales dotacionales establecidos por el Plan General de Valencia, los siguientes:

a) RV Red viaria local

b) EL Espacio libre

c) EC Escolar

d) SP Servicio público

Art. 7.2. – Red viaria local (RV)

Los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan Especial se ajustaran a la planta viaria que se grafía en los planos de Estructura.

Art. 7.3. – Espacios libres de dominio y uso públicos (EL)

1. Los suelos que integran el sistema local de Espacios libres se destinaran a jardines públicos.

2. Se admitirá la inclusión de mobiliario urbano y no se admitirá más edificación que los elementos ornamentales y los imprescindibles módulos de servicio (Kioscos, mantenimiento, etc.). No obstante en los jardines con superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados se admitirá la ubicación de instalaciones deportivas al aire libre hasta un 70% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m2 construidos por cada 10.000 m2 de jardín o fracción superior a 5.000 m2 , con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.

3.2. Superficies de las parcelas AES afectadas por la modificación

	SITUACIÓN	OCUPACIÓN
		ACTUAL (prevista en PE)
M01	C/ ISABEL DE VILLENA 36	160,00
M02	C/ ISABEL DE VILLENA 34	160,00
M03	C/ ISABEL DE VILLENA 32	160,00
M04	C/ ISABEL DE VILLENA 30	160,00
M05	C/ ISABEL DE VILLENA 28	160,00
M06	C/ ISABEL DE VILLENA 26	160,00
M07	C/ ISABEL DE VILLENA 24	160,00
M08	C/ ISABEL DE VILLENA 22	160,00
M09	C/ ISABEL DE VILLENA 20	160,00
M10	C/ ISABEL DE VILLENA 18	160,00
M11	C/ ISABEL DE VILLENA 16	160,00
M12	C/ ISABEL DE VILLENA 14	160,00
M13	C/ ISABEL DE VILLENA 12	198,60
M14	C/ ISABEL DE VILLENA 10	198,60

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO DE LA MODIFICACION Y JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD

La modificación tiene por objeto fundamental la adecuación de las condiciones formales de las parcelas de los elementos singulares AES, descritas anteriormente, estas son relativas a la ocupación de la parcela y al número de plantas.

Respecto a la ocupación de las parcelas, esta se amplía para dar cabida a los nuevos proyectos singulares que mejoran y adecuan los edificios existentes, esta ampliación se produce por el cambio de calificación de parte de la red viaria (RV) a Area de Elementos Singulares (AES), en el caso de las parcelas de los módulos 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 y 12, y por el cambio de calificación de parte de la superficie de Espacios Libres (EL), SAL según el ROGTU, por Area de Elementos Singulares (AES), en el caso de los módulos 1, 2, 7 y 8.

El número de plantas, que viene grafiado en los planos A y B de Régimen Urbanístico Vigente del PE, pasa de una a dos.

Además, se quiere introducir una nueva identificación para los módulos 1 al 12, que pasarían a denominarse AES-K, y otra nueva identificación para los módulos 13 y 14 que pasarían a denominarse AES-P, de este modo las condiciones de volumen y forma que se pretenden introducir, dentro de las normas urbanísticas del PE, no generen un conflicto con el resto de Elementos Singulares AES que identifica el PE.

También se quiere indicar que tanto en los planos de Información como en los de Ordenación, se ha mantenido como Plano de Ordenación Estructural el Plano de la Serie B del Plan General de Ordenación de Valencia PGOU, donde el ámbito afectado por esta modificación está dentro del área TER 2A.

El artículo 37 de la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV) identifica como determinaciones de la ordenación de carácter pormenorizado y por tanto de competencia municipal, las siguientes:

· Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.

· Fijación de alineaciones y rasantes.

· Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.

· Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, numero de

plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas. Ordenanzas generales de edificación.

La reordenación pretendida en este proyecto afecta exclusivamente a los aspectos de la ordenación relacionados en el apartado anterior, pudiendo enmarcarse dentro del nivel de ordenación de carácter pormenorizado.

2. DESCRIPCION DE LA REORDENACION PROPUESTA

La nueva ordenación se refiere en síntesis, a los siguientes aspectos:

2.1 Modificación de las parcelas AES pertenecientes a los módulos 1, 2, 7, 8.

Se modifican las dimensiones de las parcelas actuales para adecuarlas a las necesidades funcionales de los futuros kioscos/restaurantes. Para ello se propone un cambio de calificación del perímetro afectado, pasando su calificación de Area de Espacios Libres (EL), SAL según el ROGTU, a Area de Elementos singulares **(AES-K).**

Como resultado de esta modificación, cada una de estas parcelas que contaban con una superficie aproximada de 160 m2, pasarán a tener 336 m2, siendo aproximadamente 176 m2 perimetrales de EL los que cambian su calificación a AES-K.

Además, la modificación propone cambiar el número de alturas que pasa de 1 a 2.

2.2 Modificación de las parcelas AES pertenecientes a los módulos 3, 4, 11, 12.

Se modifican las dimensiones de las parcelas actuales para adecuarlas a las necesidades funcionales de los futuros kioscos/restaurantes. Para ello se propone un cambio de calificación del perímetro afectado, pasando su calificación de Red viaria local (RV) a Area de Elementos singulares **(AES-K).**

Como resultado de esta modificación, cada una de estas parcelas que contaban con una superficie aproximada de 160 m2, pasarán a tener 336 m2, siendo aproximadamente 176 m2 perimetrales de RV los que cambian su calificación a AES-K.

Además, la modificación propone cambiar el número de alturas que pasa de 1 a 2.

2.3 Modificación de las parcelas AES pertenecientes a los módulos 5, 6, 9 y 10.

Se modifican las dimensiones de las parcelas actuales para adecuarlas a las necesidades funcionales de los futuros kioscos/restaurantes. Para ello se propone un

cambio de calificación del perímetro afectado, pasando su calificación de Red viaria local (RV) a Area de Elementos singulares **(AES-K).**

Como resultado de esta modificación, cada una de estas parcelas que contaban con una superficie aproximada de 160 m2, pasarán a tener 345 m2, siendo aproximadamente 185 m2 perimetrales de RV los que cambian su calificación a AES-K.

Además, la modificación propone cambiar el número de alturas que pasa de 1 a 2.

2.4 Modificación de las parcelas AES pertenecientes a los módulos 13 y 14.

El criterio establecido por el Ayuntamiento de Valencia en fecha 24 de septiembre de 1993, en los módulos nº13 y nº14 impuso la obligatoriedad de adaptar el diseño de los edificios a la modulación de los pórticos existentes, con la finalidad de no perder la estética de la plaza donde se encuentran.

Razón por la que no se modifican ni las dimensiones de las parcelas actuales, ni la volumetría de las edificaciones existentes. Se propone cambiar su calificación de (AES) a **(AES-P)**, con el objetivo de regular sus parámetros urbanísticos y adecuarlos a la situación actual de las dos edificaciones.

La modificación propone cambiar el número de alturas para adaptarlas a la situación actual de las edificaciones, que pasa de 1 a 2.

3. RESUMEN DE SUPERFICIES

Cuadro de Superficies comparativo con el Planeamiento Actual

PARCELA Calificación TER-2a	USO		SUPERFICIE DE PARCELA (OCUPACIÓN)			EDIFICABILIDAD		
	ACTUAL	PROPUESTA	ACTUAL	PROPUESTA	DIFERENCIA	ACTUAL (*)	PROPUESTA	DIFERENCIA
M 01	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 02	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 03	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 04	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 05	AES	AES-K	160,00	345,00	185,00	160,00	491,63	331,63
M 06	AES	AES-K	160,00	345,00	185,00	160,00	491,63	331,63
M 07	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 08	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 09	AES	AES-K	160,00	345,00	185,00	160,00	491,63	331,63
M 10	AES	AES-K	160,00	345,00	185,00	160,00	491,63	331,63
M 11	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 12	AES	AES-K	160,00	336,00	176,00	160,00	478,80	318,80
M 13	AES	AES-P	198,60	198,60	0,00	198,60	397,20	198,60
M 14	AES	AES-P	198,60	198,60	0,00	198,60	397,20	198,60
TOTAL			**2.317,20**	**4.465,20**	**2.148,00**	**2.317,20**	**6.591,32**	**4.274,12**

(*) Las edificaciones actuales tienen construida una planta primera no habitable, usada generalmente como almacén, que genera una superficie construida total de 320 m2 en los módulos 1 a 12 y de 397,20 m2 en los módulos 13 y 14

Superficie de *Espacios Libres* **EL (SAL)** que pasa a **AES-K**: **704 m²**

Superficie de *Red Viaria Local* **RV** que pasa a **AES-K**: **1.444 m²**

4. EXIGENCIAS DERIVADAS DE LA LEGISLACION URBANISTICA APLICABLE

Según la Ley Urbanística Valenciana **LUV**

Artículo 38. Instrumentos de planeamiento de carácter espacial

d) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 75. Plan Especial

Es el instrumento de ordenación que complementa, desarrolla, mejora o modifica el planeamiento general y parcial. Su objeto es satisfacer los fines públicos definidos en el artículo 38.d). Asimismo podrán tener por objeto complementar las medidas previstas en los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Artículo 76. Documentación de los Planes Especiales

Los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación:

a) Parte sin eficacia normativa:
Documento de información: documentación gráfica y escrita.
Memoria descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.

b) Parte con eficacia normativa:
Normas Urbanísticas.
Catálogo, cuando sea preciso.
Planos de ordenación.

Según el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística **ROGTU**

Artículo 126. Clasificación general y funcional de las dotaciones públicas (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana)

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitarán diferenciando cada una de las calificaciones que seguidamente se detallan. Los documentos de planeamiento identificarán cada dotación con las siglas correspondientes precediéndolas con la letra "P" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "S" si es de la Secundaria. Las reservas dotacionales privadas añadirán un asterisco (*) a las anteriores siglas para diferenciarlas de las homónimas de dominio público. Atendiendo al uso al que se destinen, las dotaciones públicas pueden ser calificadas por el Plan conforme a lo establecido en los siguientes apartados.

1. Las zonas verdes deben clasificarse en alguna de las siguientes categorías:
a) Área de juego (AL).
b) Jardines (JL).
c) Parques urbanos (QL).
d) Parques naturales (NL).

2. El suelo dotacional debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

a) Recreativo-deportivo (RD).
b) Educativo-cultural (ED).
c) Asistencial (AT).
d) Administrativo-Institucional (AD).
e) Infraestructura-servicio urbano (ID).
f) Dotacional múltiple (DM).

3. La red viaria, de aparcamiento y áreas peatonales, debe clasificarse en alguna de las siguientes categorías:

a) Viario de tránsito (RV).
b) Áreas peatonales (PV).
c) Aparcamiento (AV).

Artículo 127. Tipos de zona verde (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana).

Se consideran zona verde las siguientes tipologías:

a) El área de juego (AL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red viaria (RV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

b) El jardín (JL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

c) El parque (QL): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

d) El parque natural (NL): es el espacio resultante de las reservas exigidas para la obtención de nuevos suelos urbanizables en aplicación de lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje.

NORMAS URBANISTICAS

La presente Modificación únicamente afecta al artículo 6.2. de las NNUU del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, cuya redacción pasa a ser la que se relaciona a continuación.

Art. 6.2. – Elementos singulares

1. En el presente Plan Especial se prevén los siguientes elementos singulares:

a) Umbráculos.

Delante de las fachadas recayentes al área litoral sobre el Paseo Marítimo de las manzanas M.5, se reservan unos espacios rectangulares cuya forma y dimensión queda reflejada en el plano de Estructura, con destino a la instalación de umbráculos ligeros que deberán obedecer a un diseño unitario.

b) Pórticos

Para la definición de ciertos espacios urbanos se proponen unos pórticos cuya estructura viene definida esquemáticamente en Planos: M.22 y M.23.

c) Kioscos/Restaurantes

Destinados a la venta de comidas, bebidas, etc. cuya forma y ocupación vienen definidos en los Planos de Ordenación Pormenorizada, desarrollados en dos plantas y que obedecen a un proyecto singular.

d) Restaurantes flotantes

En el mar, en la prolongación del eje definido por la plaza de los Naranjos, se emplaza otro elemento singular de carácter terciario con destino a restaurante. Asimismo y en la prolongación del eje de la plaza del Mediterráneo (o plaza del Mare Nostrum) se prevé un segundo restaurante flotante.

e) Pantalanes

Se definen tres pantalanes que estructuran la playa en las zonas definidas en el plano de Estructura y que coinciden con los nuevos Restaurantes, la playa nueva de la Carrasca y la playa nueva de Vera.

2. Todos estos elementos arquitectónicos requerirán la previa redacción y aprobación de los correspondientes proyectos singulares que los definan.

3. Condiciones de imagen, volumen y forma de los Kioscos/Restaurantes AES-K (Parcelas M1 a M12)

a) Imagen Exterior / Homogeneidad

- Todas las edificaciones mantendrán una imagen exterior homogénea, por ello se utilizará el color blanco en fachadas y el uso de carpinterías exteriores de aluminio de sección reducida.

- Debido a la ubicación de los kioscos/restaurantes situados por parejas (de 2 en 2), será obligatoria una ordenación de volúmenes y configuración de huecos de fachada simétrica entre ellos, con el objetivo de reforzar la idea de homogeneidad.

- El diseño de las edificaciones se caracteriza por estar formado por tres "piezas" principales:

- Planta Baja principalmente de carácter "compacto".

- Planta Primera de carácter "ligero", con muy poco peso visual.

- Planta de Cubierta formada por tres piezas abovedadas, muy características de las edificaciones actuales.

b) Nº de plantas

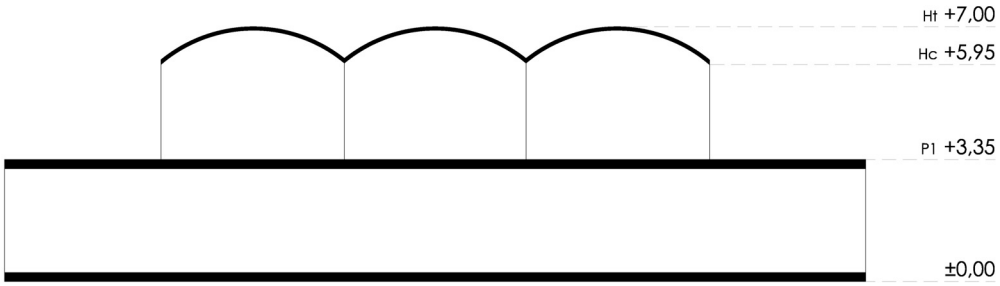
- El nº de plantas máximo es de 2 (planta baja y planta primera), según se indica en el plano O.2 de Ordenación Pormenorizada.

c) Niveles

- Considerando el pavimento del Paseo Marítimo como nivel de referencia 0,00 m, los niveles de planta se ajustarán a las siguientes:

Planta Primera (P1):	***+3,35 m***
Altura de Cornisa (Hc):	***+5,95 m***
Altura Total (Ht):	***+7,00 m***

Esquema Sección en relación a los niveles



d) Planta bajo rasante

- Se permite la construcción de 1 planta sótano bajo rasante de uso restringido para almacenamiento y bodega.

- La superficie construida de la Planta Sótano no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela edificable.

e) Planta Baja

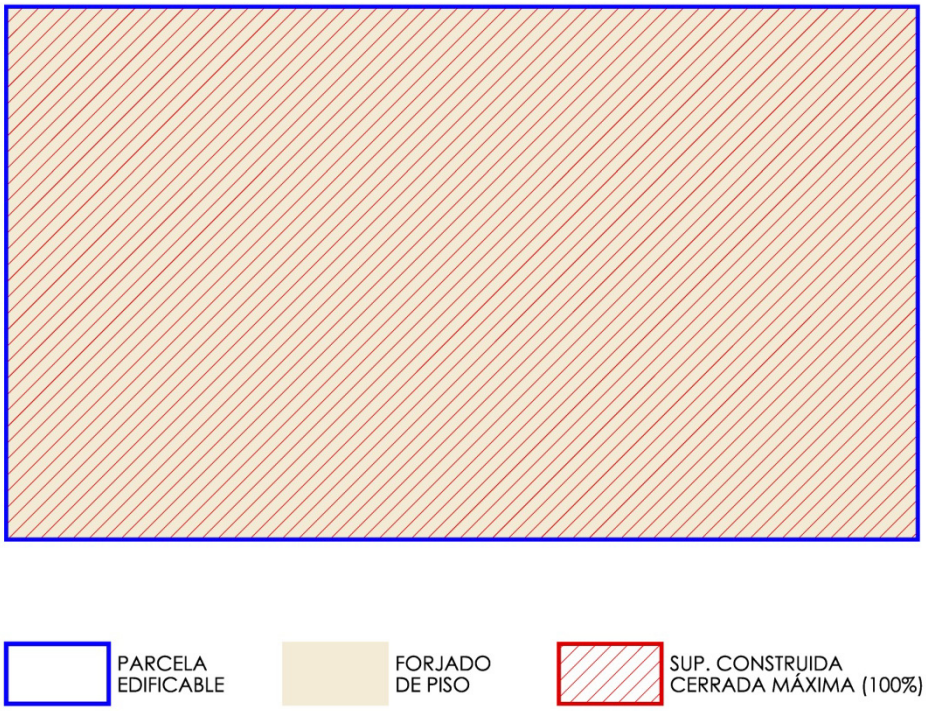
- El forjado de piso de Planta Baja, se ajustará obligatoriamente al perímetro de la parcela edificable. En el perímetro de este forjado podrán resolverse planos inclinados para la formación de rampas de acceso que conecten el nivel de planta baja con el nivel del paseo marítimo.

- La superficie construida cerrada de Planta Baja podrá ser el 100% de la superficie de la parcela edificable.

- Las fachadas generadas en Planta Baja estarán formadas por partes macizas y acristaladas.

> ***- El porcentaje de partes macizas no podrá superar el 60% del total de la fachada generada.***
>
> ***- Los huecos acristalados se realizarán de suelo a techo y en su diseño se minimizará la aparición de despieces.***

Geometría de la Planta Baja



f) Planta Primera

- El forjado de piso de Planta Primera, se ajustará obligatoriamente al perímetro de la parcela edificable. En el perímetro de este forjado se podrán realizar aberturas para la formación de patios que conecten la planta primera con la planta baja y que no podrán situarse a menos de 20 cm del perímetro exterior.

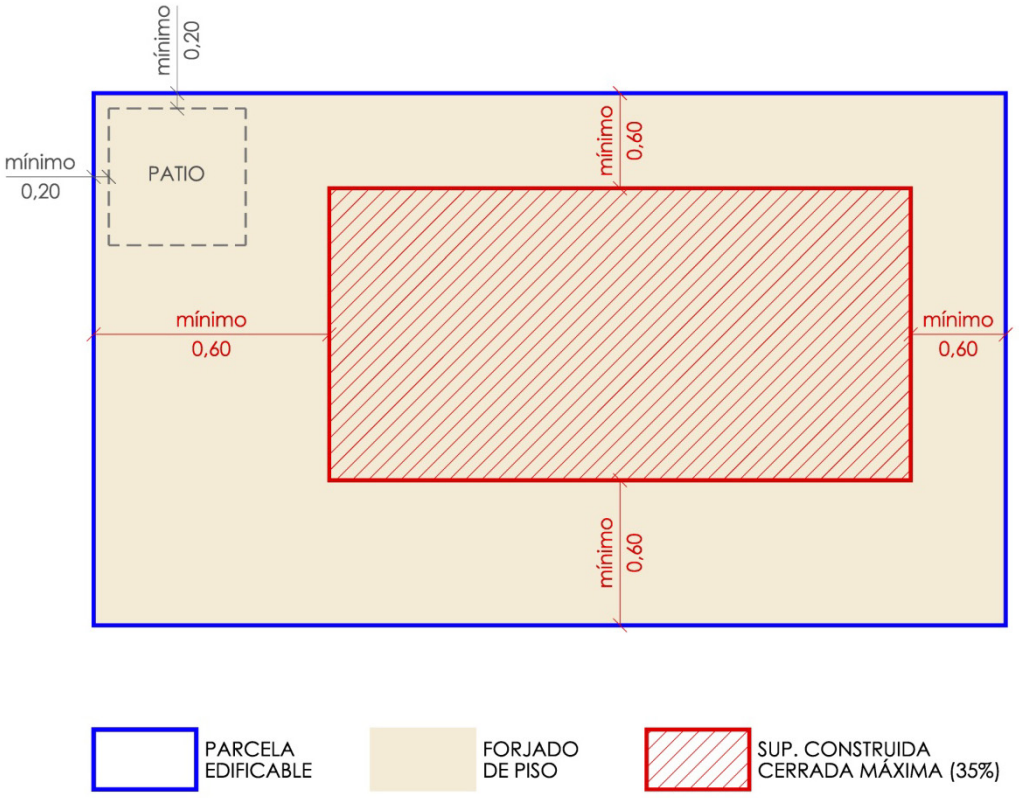
- La superficie construida cerrada de Planta Primera no podrá ser superior al 35% de la superficie de la parcela edificable.

- Esta superficie construida cerrada de Planta Primera deberá retirarse un mínimo de 0,60 m del perímetro exterior y deberá situarse obligatoriamente debajo de la cubierta abovedada del edificio definida en el punto g) del presente articulado.

- Las fachadas generadas en Planta Primera estarán formadas por partes macizas y acristaladas.

> ***- El porcentaje de partes macizas no podrá superar el 35% del total de la fachada generada.***
>
> ***- Los huecos acristalados se realizarán de suelo a techo y en su diseño se minimizará la sección de carpintería y la aparición de despieces.***

Geometría de la Planta Primera

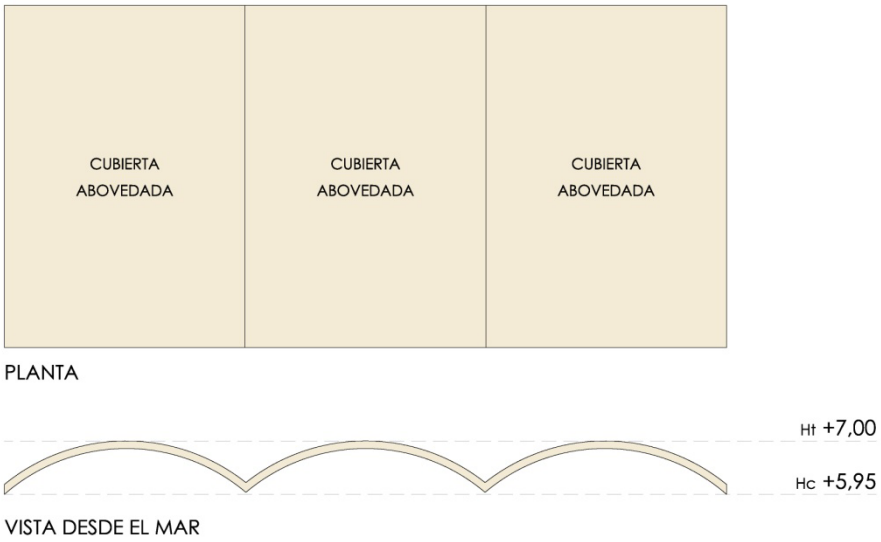


g) Planta de Cubierta

- Las cubiertas de las 12 edificaciones (AES-K) deberán ser iguales, por lo que se diseñará una cubierta que después se reproducirá en el resto de las edificaciones. Esta cubierta tendrá las siguientes características:

- La superficie total de la cubierta del edificio será obligatoriamente el 50% de la superficie de la parcela edificable.

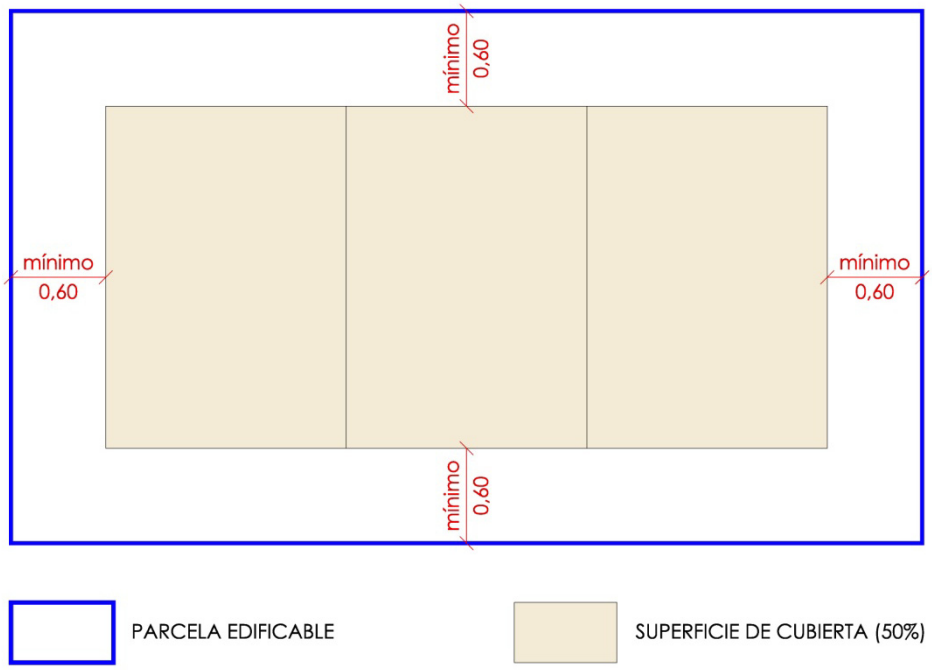
- Estará formada por tres piezas abovedadas iguales, dispuestas perpendicularmente al mar y será obligatorio resolverla en el interior de las líneas que delimitan la Altura de Cornisa (Hc) y la Altura Total (Ht), según se muestra en el siguiente esquema:



- La cubierta deberá retirarse un mínimo de 0,60 m del perímetro exterior.

- Sobre la Cubierta de las edificaciones se permite la colocación de elementos de instalaciones como placas solares, conductos de ventilación, conductos de extracción,... con una altura máxima de 1 m por encima de la altura total de la edificación.

Geometría de la Planta de Cubierta



h) Cuadro Resumen de Características Urbanísticas y Edificabilidades Máximas (AES-K)

MÓDULO / PARCELA		M 01	M 02	M 03	M 04	M 05	M 06
SUPERFICIE DE PARCELA / OCUPACIÓN		**336,00**	**336,00**	**336,00**	**336,00**	**345,00**	**345,00**
SUPERFICIES MÁXIMAS PERMITIDAS							
PLANTA SÓTANO	50%	168,00	168,00	168,00	168,00	172,50	172,50
PLANTA BAJA cerrada	100%	336,00	336,00	336,00	336,00	345,00	345,00
PLANTA PRIMERA cerrada	35%	117,60	117,60	117,60	117,60	120,75	120,75
PLANTA PRIMERA abierta y cubierta	15%	50,40	50,40	50,40	50,40	51,75	51,75
PLANTA DE CUBIERTA	50%	168,00	168,00	168,00	168,00	172,50	172,50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA							
PLANTA BAJA cerrada		336,00	336,00	336,00	336,00	345,00	345,00
PLANTA PRIMERA cerrada		117,60	117,60	117,60	117,60	120,75	120,75
PLANTA PRIMERA abierta y cubierta (computado al 50%)		25,20	25,20	25,20	25,20	25,88	25,88
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**478,80**	**478,80**	**478,80**	**478,80**	**491,63**	**491,63**

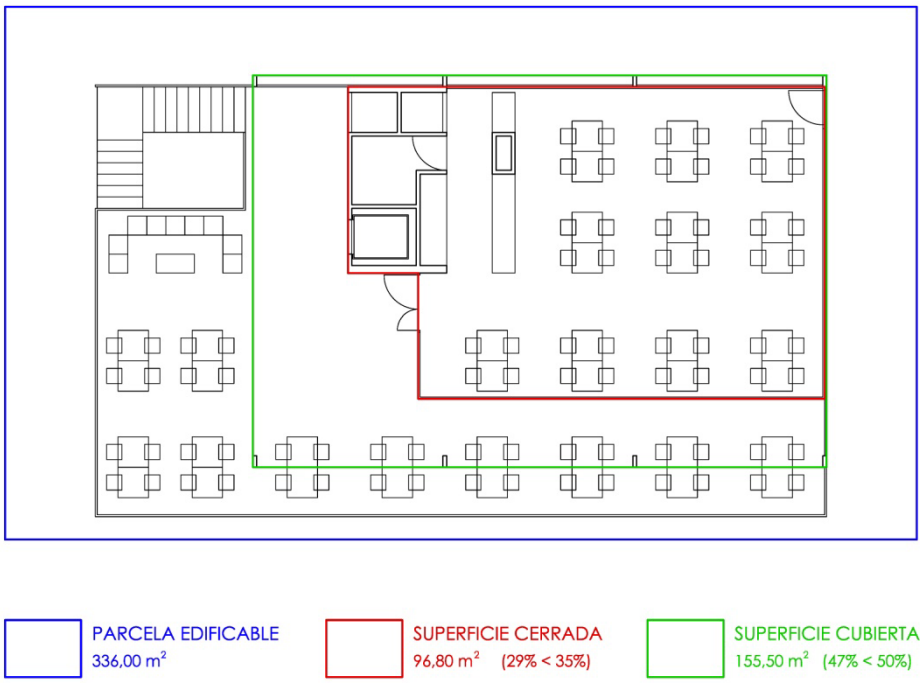
MÓDULO / PARCELA		M 07	M 08	M 09	M 10	M 11	M 12
SUPERFICIE DE PARCELA / OCUPACIÓN		**336,00**	**336,00**	**345,00**	**345,00**	**336,00**	**336,00**
SUPERFICIES MÁXIMAS PERMITIDAS							
PLANTA SÓTANO	50%	168,00	168,00	172,50	172,50	168,00	168,00
PLANTA BAJA cerrada	100%	336,00	336,00	345,00	345,00	336,00	336,00
PLANTA PRIMERA cerrada	35%	117,60	117,60	120,75	120,75	117,60	117,60
PLANTA PRIMERA abierta y cubierta	15%	50,40	50,40	51,75	51,75	50,40	50,40
PLANTA DE CUBIERTA	50%	168,00	168,00	172,50	172,50	168,00	168,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA							
PLANTA BAJA cerrada		336,00	336,00	345,00	345,00	336,00	336,00
PLANTA PRIMERA cerrada		117,60	117,60	120,75	120,75	117,60	117,60
PLANTA PRIMERA abierta y cubierta (computado al 50%)		25,20	25,20	25,88	25,88	25,20	25,20
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**478,80**	**478,80**	**491,63**	**491,63**	**478,80**	**478,80**

i) Anexo gráfico (no normativo)

Imagen exterior representativa (Plano O.5 Imagen Propuesta)

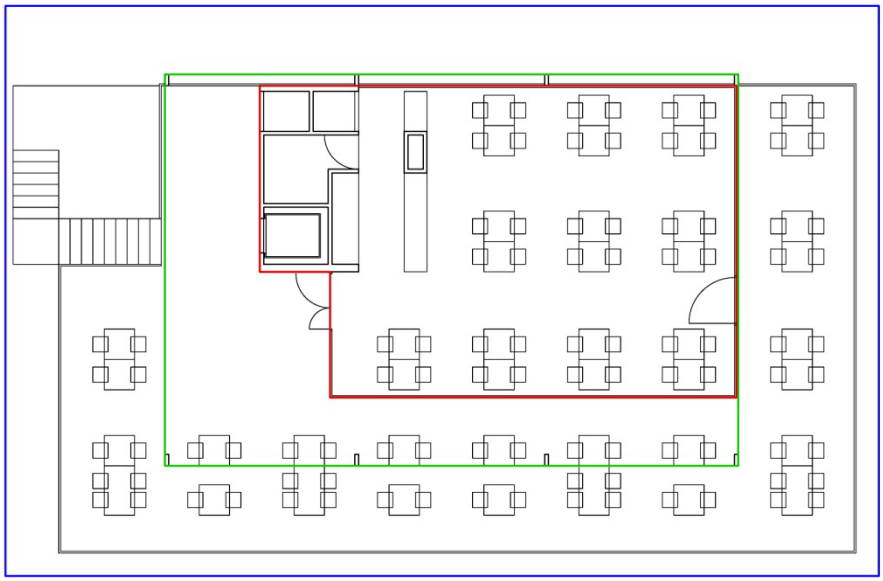
Esquema de Distribución de Planta Primera (Variante 1)

Este esquema se corresponde con la solución adoptada para los módulos 3 y 4 (simétricos entre sí) y los módulos 11 y 12 (simétricos entre sí).



Esquema de Distribución de Planta Primera (Variante 2)

Este esquema se corresponde con la solución adoptada para los módulos 5 y 6 (simétricos entre sí) y los módulos 9 y 10 (simétricos entre sí).



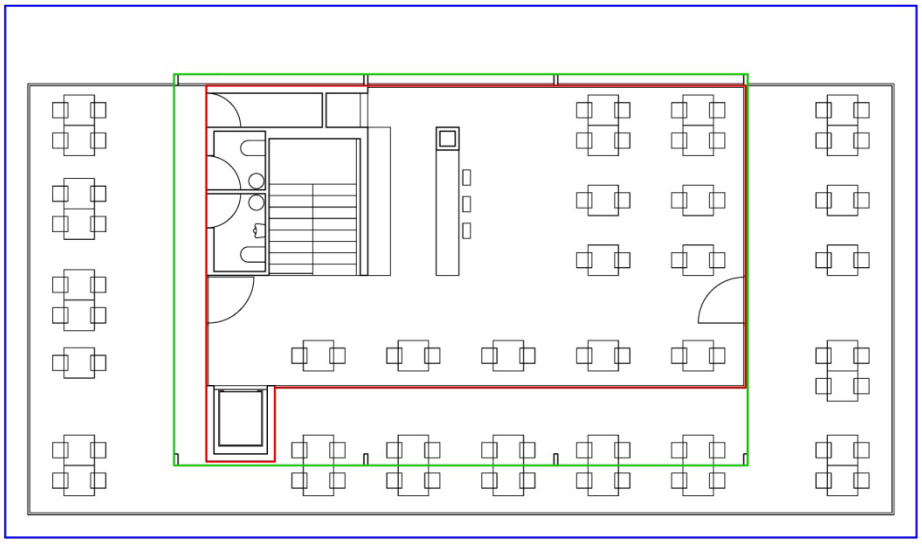
PARCELA EDIFICABLE
345,00 m²

SUPERFICIE CERRADA
96,80 m² (29% < 35%)

SUPERFICIE CUBIERTA
155,50 m² (45% < 50%)

Esquema de Distribución de Planta Primera (Variante 3)

Este esquema se corresponde con la solución adoptada para los módulos 1 y 2, y los módulos 7 y 8.



PARCELA EDIFICABLE
336,00 m²

SUPERFICIE CERRADA
116,40 m² (35% = 35%)

SUPERFICIE CUBIERTA
155,50 m² (47% < 50%)

4. Condiciones de imagen, volumen y forma de los Kioscos/Restaurantes AES-P (Parcelas M13 y M14)

a) Imagen Exterior / Homogeneidad

- Las dos edificaciones mantendrán una imagen exterior uniforme y homogénea, por ello se utilizarán los siguientes materiales de fachada:

- Fachada Exterior General:	***Hormigón Blanco***
- Fachada Zona de servicio	***Fábrica de Ladrillo Cara-Vista, contemplándose la posibilidad de revestirla mediante vegetación vertical, de manera que ofrezca una imagen más natural.***
- Acristalamientos:	***Vidrio tintado***

- Manteniendo el criterio establecido por el Ayuntamiento de Valencia en fecha 24 de septiembre de 1993, en los módulos nº13 y nº14 se impone la obligatoriedad de adaptar el diseño de los edificios a la modulación de los pórticos existentes, con la finalidad de no perder la estética de la plaza donde se encuentran. La configuración arquitectónica de este conjunto de pórticos y su relación con los edificios determinan la volumetría exterior de los módulos nº13 y nº14, que se traduce en edificaciones con forma de prisma cuadrangular, con tres crujías en el sentido Norte-Sur y dos crujías en el sentido Este-Oeste. La altura total del edificio, así como el número de plantas vienen condicionadas por el conjunto de pórticos.

b) Nº de plantas

- El nº de plantas máximo es de 2 (planta baja y planta primera), según se indica en el plano O.2 de Ordenación Pormenorizada.

c) Niveles

- Considerando el pavimento del Paseo Marítimo como nivel de referencia 0,00 m, los niveles de cada planta se ajustarán a las siguientes:

Planta Primera (P1):	***+3,05 m***
Altura de Cornisa (Hc):	***+6,80 m***
Altura Total (Ht):	***+7,40 m***

d) Planta bajo rasante

- Se permite la construcción de 1 planta sótano bajo rasante de uso restringido para almacenamiento y bodega.

- La superficie construida de la Planta Sótano no podrá ser superior al 50% de la superficie de la parcela edificable.

e) Planta Baja

- El forjado de piso de Planta Baja se ajustará obligatoriamente al perímetro de la parcela edificable.

- La superficie construida cerrada de Planta Baja podrá ser el 100% de la superficie de la parcela edificable.

- Las fachadas generadas en Planta Baja estarán formadas por partes macizas y acristaladas.

- El porcentaje de partes macizas no podrá superar el 40% del total de la fachada generada.

f) Planta Primera

- El forjado de piso de Planta Primera se ajustará obligatoriamente al perímetro de la parcela edificable.

- La superficie construida cerrada de Planta Primera podrá ser el 100% de la superficie de la parcela edificable.

- Las fachadas generadas en Planta Primera estarán formadas por partes macizas y acristaladas.

- El porcentaje de partes macizas no podrá superar el 50% del total de la fachada generada.

g) Planta de Cubierta

- La cubierta del edificio será plana y se ajustará obligatoriamente al perímetro de la parcela edificable.

- Sobre la Cubierta de las edificaciones se permite la colocación de elementos de instalaciones como placas solares, conductos de ventilación, conductos de extracción,... con una altura máxima de 1 m por encima de la altura total de la edificación.

h) Cuadro Resumen de Características Urbanísticas y Edificabilidades Máximas (AES-P)

MÓDULO / PARCELA		**M13**	**M14**
SUPERFICIE DE PARCELA / OCUPACIÓN		**198,60**	**198,60**
SUPERFICIES MÁXIMAS PERMITIDAS			
PLANTA SÓTANO	50%	99,30	99,30
PLANTA BAJA cerrada	100%	198,60	198,60
PLANTA PRIMERA cerrada	100%	198,60	198,60
PLANTA DE CUBIERTA	100%	198,60	198,60
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA			
PLANTA BAJA cerrada		198,60	198,60
PLANTA PRIMERA cerrada		198,60	198,60
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA		**397,20**	**397,20**

LISTADO DE PLANOS

INFORMACIÓN

I.0	Situación en municipio de Valencia	1:10.000
I.1	Calificación del Suelo (Serie B) **Plan General de Valencia. Serie B – Hoja 5G**	1:5.000
I.2	Estructura Urbana (Serie C) **Plan Especial Paseo Marítimo** **Calificación y Usos del Suelo. A**	1:1.000
I.3	Estructura Urbana (Serie C) **Plan Especial Paseo Marítimo** **Calificación y Usos del Suelo. B**	1:1.000
I.4	Estructura Urbana (Serie C) **Plan Especial Paseo Marítimo** **Alineaciones y Alturas de la Edificación. A**	1:1.000
I.5	Estructura Urbana (Serie C) **Plan Especial Paseo Marítimo** **Alineaciones y Alturas de la Edificación. B**	1:1.000

ORDENACIÓN

O.1	Calificación del Suelo (Serie B) **Plan General de Valencia. Serie B – Hoja 5G**	1:5.000
O.2	Estructura Urbana (Serie C) **Usos del Suelo, Alineaciones y Alturas**	1:1.000
O.3	Detalle de Ordenación Parcelas 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12	1:500
O.4	Imagen Estado Actual Módulos-Parcelas 1 a 12 (no normativo)	se
O.5	Imagen Propuesta Módulos-Parcelas 1 a 12 (no normativo)	se

Valencia, noviembre de 2013

Jorge Quesada Ordeig. Arquitecto

S Q A R Q U I T E C T O S