



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO**

**ORDENANZAS**

INDICE

|  |    |
|--|----|
| CAPITULO PRIMERO: EL PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO COMO AMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL .....                       | 1  |
| Art.1.1.- Ambito de planeamiento de desarrollo .....   | 1  |
| CAPITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA.....  | 1  |
| Art.2.1.- Zonas, Subzonas y Areas de Calificación Urbanística.....   | 1  |
| CAPITULO TERCERO: AREA DE EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....   | 3  |
| Sección primera: Ambito y usos .....   | 3  |
| Art.3.1.- Ambito .....   | 3  |
| Art.3.2.- Usos.....  | 3  |
| Sección segunda: Condiciones de parcela.....   | 4  |
| Art.3.3.- Condiciones de Parcela en la manzana M.15a .....   | 4  |
| Art.3.4.- Condiciones de Parcela en las manzanas M.15b, M.15d y M.15e.....   | 5  |
| Art.3.5.- Condiciones de Parcela en las manzanas M.15c .....   | 6  |
| Art.3.6.- Condiciones de Parcela en las manzanas M.3, M.4 y M.14 (parcial).....  | 6  |
| Sección tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....  | 7  |
| Art.3.7.- Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios en los ámbitos no protegidos de las Manzanas M.15.....                             | 7  |
| Art.3.8.- Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios en los ámbitos protegidos: Manzanas M.3, M.4, M.14 (parcial) y M.15 (parcial)..... | 8  |
| Art.3.9.- Dotación de aparcamientos .....  | 8  |
| CAPITULO CUARTO: AREA DE EDIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR .....   | 9  |
| Sección primera: Ambito, subáreas y usos.....  | 9  |
| Art.4.1.- Ambito .....   | 9  |
| Art.4.2.- Subáreas.....  | 9  |
| Art.4.3.- Régimen de usos en ámbitos no protegidos .....   | 9  |
| Art.4.4.- Régimen de usos para los edificios protegidos de la calle Astilleros (nº pares del 24 al 42) en las manzanas M.9.....              | 12 |
| Sección segunda: Condiciones de Parcela.....   | 13 |
| Art.4.5.- Condiciones de parcela en la Subárea ARP-1 (Manzanas M.7, M.9 y M.13).....   | 13 |

|  |    |
|--|----|
| Art.4.6.- Condiciones de parcela en la Subárea ARP-2 (Manzanas M.6).....   | 14 |
| Art.4.7.- Condiciones de parcela en la Subárea ARP-3 (Manzanas M.2 y M.14).....  | 15 |
| Sección tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....  | 16 |
| Art 4.8.- Condiciones generales de volumen y forma de los edificios en ámbitos no protegidos .....   | 16 |
| Art 4.9.- Condiciones de volumen y forma para los edificios protegidos de la calle Astilleros (nº pares del 24 al 42) en las manzanas M.9..... | 19 |
| Art 4.10.- Dotación de aparcamientos.....  | 20 |
| CAPITULO QUINTO: AREA TERCIAARIA .....   | 20 |
| Sección primera: Ambito y usos .....   | 20 |
| Art.5.1.- Ambito .....   | 20 |
| Art.5.2.- Usos.....  | 20 |
| Sección segunda: Condiciones de parcela.....   | 21 |
| Art.5.3.- Condiciones de parcela .....   | 21 |
| Sección tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios.....  | 22 |
| Art.5.4.- Condiciones generales de volumen y forma de los edificios .....  | 22 |
| Art.5.5.- Condiciones particulares de volumen y forma de los edificios.....  | 24 |
| CAPITULO SEXTO: AREA DE ELEMENTOS SINGULARES.....  | 26 |
| Art.6.1.- Ambito .....   | 26 |
| Art.6.2.- Elementos singulares .....   | 27 |
| CAPITULO SEPTIMO: LOS SISTEMAS LOCALES DOTACIONALES.....   | 28 |
| Art.7.1.- Tipos y categorías de los sistemas locales.....  | 28 |
| Art.7.2.- Red viaria local (RV).....   | 28 |
| Art.7.3.- Espacios libres de dominio y uso público (EL).....   | 28 |
| Art.7.4.- Espacios libres de dominio y uso privado .....   | 29 |
| Art.7.5.- Equipamiento escolar (EC).....   | 29 |
| Art.7.6.- Servicios públicos (SP).....   | 31 |
| CAPITULO OCTAVO: LOS SISTEMAS GENERALES.....   | 32 |
| Art.8.1.- Tipos y categorías de Sistemas Generales.....  | 32 |
| CAPITULO NOVENO: CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.....   | 35 |
| Art.9.1.-Catálogo de elementos protegidos.....   | 35 |

## PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO ORDENANZAS 1

### CAPITULO PRIMERO: EL PLAN ESPECIAL DEL PASEO MARITIMO COMO AMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

#### Art.1.1.- Ambito de planeamiento de desarrollo

1. El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.1 y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

2. El ámbito de actuación del presente Plan constituye uno de los "Ámbitos de Planeamiento de Desarrollo" en Suelo Urbano, previstos por el Plan General, con la denominación "M-3 Frente litoral / Paseo Marítimo-Malvarrosa".

3. Las indicaciones vinculantes que se establecen para el Ambito M-3 en las Normas Urbanísticas del Plan General se cumplimentan en los documentos integrantes del presente Plan Especial.

### CAPITULO SEGUNDO: CALIFICACION URBANISTICA

#### Art.2.1.- Zonas, Subzonas y Areas de Calificación Urbanística

1. 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 Subáreas:

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO ORDENANZAS 2

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Julio de 1990  
Valencia, 28 AGO, 1990



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

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de octubre de 1990  
Valencia, 10

El Secretario General,

P.D.

CAPITULO TERCERO: AREA DE EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Sección primera: Ambito y usos

Art.3.1.- Ambito

El Area de edificación Residencial Unifamiliar está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el plano de calificación y usos del suelo.

Art.3.2.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Area es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales y edificios comerciales en todas sus categorías (Tco).

- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

- Locales de oficina (Tof.2).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales en todas sus categorías.

- Almacenes (Alrn) en todas sus categorías.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- En todas sus categorías.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Area.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Tre.1 - Actividades recreativas.

Tan solo se admite la categoría Tre.1a, pero con aforo máximo de 200 personas, y en edificio de uso exclusivo.

b) D.- Dotacionales.

Tan solo se admite en edificio de uso exclusivo.

Sección segunda: Condiciones de parcela

Art.3.3.- Condiciones de Parcela en la manzana M.15a

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

Se estará a la parcelación existente en el momento de la aprobación inicial del presente Plan. No obstante se podrá subdividir cada parcela de las originales en dos (tomando como línea divisoria el eje longitudinal de la manzana), una recayente a calle Isabel de Villena y otra recayente a calle Cavite, de modo que sea posible (en cumplimiento del resto de condiciones) construir en cada una de ellas una vivienda unifamiliar.

2. Parámetros de emplazamiento:

- a) La ocupación de la parcela resultante será parcial y en ningún caso superará el 40% de su superficie. Los patios interiores de luces y/o ventilación de realizarse, computarán a los efectos de ocupación de parcela.
- b) La ubicación de las fachadas exteriores de la nueva edificación recayente a calle Isabel de Villena se ajustará a la línea de fachada dominante preexistente en el paramento.
- c) La distancia mínima al linde frontal recayente a la calle Cavite será de 5 m.
- d) En el interior de la manzana, la edificación no podrá situarse, en ningún caso, más allá de los 25 m. medidos perpendicularmente a (y desde) la alineación exterior recayente a calle Isabel de Villena, ni más allá de los 20 m. medidos perpendicularmente a (y desde) la alineación exterior recayente a calle Cavite.

**Art.3.4.- Condiciones de Parcela en las manzanas M.15b, M.15d y M.15e**

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 180 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 6 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 25 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior recayente a calles Isabel de Villena o Cavite y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento:

a) La ocupación de la parcela será parcial y en ningún caso superará el 40% de su superficie. Los patios interiores de luces y/o ventilación de realizarse, computarán a los efectos de ocupación de parcela.

b) Las distancias mínimas a lindes serán:

- De 10 m. a la calle Isabel de Villena.

- De 5 m. a la calle Cavite.

c) En el interior de la manzana, la edificación no podrá situarse, en ningún caso, más allá de los 25 m. medidos perpendicularmente a (y desde) la alineación exterior recayente a calle Isabel de Villena, ni más allá de los 20 m. medidos perpendicularmente a (y desde) la alineación exterior recayente a calle Cavite.

**Art.3.5.- Condiciones de Parcela en las manzanas M.15c**

Se estará a lo dispuesto para la manzana M.15b pero con superficie mínima de parcela de 240 m<sup>2</sup>, linde frontal mínimo de 8 m. y rectángulo inscrito de 8 x 25 m.

Cada uno de los edificios que se protegen en esta manzana M.15c quedará vinculado a la parcela originaria en la que se asienta y que viene grafiada en los planos de *Estructura*. Los espacios no edificados de dichas parcelas se destinarán a áreas ajardinadas vinculadas a la edificación a la que sirven.

**Art.3.6.- Condiciones de Parcela en las manzanas M.3, M.4 y M.14 (parcial)**

Se estará a la parcelación preexistente vinculada a los edificios que se protegen.

Sección tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art.3.7.- Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios en los ámbitos no protegidos de las Manzanas M.15

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

2. Número máximo de plantas: 2 (PB +1)

3. La máxima altura de cornisa de la edificación será:

Planta 1-baja-.....4 metros

Planta 2 .....7 metros

4. No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos.

5. La cara inferior del forjado de techo de la planta 1 -baja- no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia. La altura libre no será inferior a 3 metros en la planta baja, ni a 2,60 metros en la planta 2.

6. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse en el desván piezas de la misma vivienda siempre y cuando se ajusten a la normativa volumétrica de las cubiertas inclinadas que se establece en el PGOU para la Subzona UFA-1 con las precisiones siguientes:

a) Los faldones de las cubiertas no podrán formar pendientes inferiores al 30% ni superiores al 50%, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. Los faldones no podrán tener una dimensión menor de 4 m. en el sentido de la pendiente.

b) Los aleros tendrán una longitud de vuelo no superior a 70 cm., a lo largo del cual su espesor no será superior a 12 cm.

7. Los lindes de las parcelas se vallarán del siguiente modo:

a) En los lindes coincidentes con las alineaciones exteriores:

- Valla con zócalo macizo de obra de 0,50 metros de altura máxima, y valla metálica sobre el zócalo con una relación mínima hueco/macizo igual a 4. La máxima altura total de la valla será de 2,30 metros.

b) En los lindes laterales:

- Valla con zócalo macizo de obra de 1,80 metros de altura máxima, y valla metálica sobre el zócalo con una relación mínima hueco/macizo igual a 1. La máxima altura total de la valla será de 2,30 metros.

8. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior no cabrá realizar vuelo alguno.

b) Sobre las fachadas recayentes a patio de parcela se permitirá cualquier tipo de cuerpo saliente con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad asignada por el presente Plan, y siempre y cuando se respeten las distancias a lindes y las bandas centrales no edificables de las manzanas. Todo ello en concordancia con lo establecido, al respecto, en las Ordenanzas Generales del Plan General de Valencia.

**Art.3.8.- Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios en los ámbitos protegidos: Manzanas M.3, M.4, M.14 (parcial) y M.15 (parcial).**

Las intervenciones edilicias en los ámbitos protegidos que se incluyen en estas manzanas se ajustarán, en función del nivel de protección asignado, a lo establecido en el capítulo quinto del título tercero y demás determinaciones concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Art.3.9.- Dotación de aparcamientos**

No será exigible en esta Area (ARU) la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada por el Plan General.

# MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PASEO MARITIMO

## MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

### AMBITO

El ámbito de la modificación lo constituyen las manzanas señaladas que llevan la leyenda M.15 dentro de la zona calificada como Area Residencial Unifamiliar (ARU), en el Plan Especial del Paseo Marítimo.

### DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Modificación de las Ordenanzas del PEPM en el Capítulo Tercero, sección tercera, Condiciones de volumen y forma de los edificios, Art.3.7.- Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios en los ámbitos no protegidos de las Manzanas M.15, apartado 4, por supresión de este apartado

### DOCUMENTACIÓN

Debido al escaso y concreto alcance de la modificación, solamente se redactan los siguientes documentos:

1. Esta memoria informativa y justificativa
2. Ordenanzas del Plan (Nueva redacción del Art 3.7 que se transcribe a continuación)



AJUNTAMENT DE VALENCIA

#### DILIGENCIA

Para hacer constar que el presente documento se somete a INFORMACIÓN PÚBLICA por Resolución de Alcaldía.

de fecha 11 DARTO 2002

Valencia, 28 DARTO 2002

EL SECRETARIO GENERAL P. D.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Definición  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de Junio de 2002  
Valencia, 17 de Julio de 2002

El Secretario General

Pa.

**Art.3.7.- Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios en los ámbitos no protegidos de las Manzanas M.15**

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela

2. Número máximo de plantas: 2 (PB+1)

3. La máxima altura de cornisa de la edificación será:

Planta 1.baja 4 metros

Planta 2 7 metros

5. La cara inferior del forjado de techo de la planta 1 –baja- no podrá situarse a menos de 3 metros sobre la cota de referencia. La altura libre no será inferior a 3 metros en la planta baja, ni a 2,60 metros en la planta 2.

6. Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse en el desván piezas de la misma vivienda siempre y cuando se ajusten a la normativa volumétrica de las cubiertas inclinadas que se establece en el PGOU para la Subzona UFA-1 con las precisiones siguientes:

a) Los faldones de las cubiertas no podrán formar pendientes inferiores al 30% ni superiores al 50%, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. Los faldones no podrán tener una dimensión menor de 4m. en el sentido de la pendiente.

b) Los aleros tendrán una longitud de vuelo no superior a 70 cm., a lo largo del cual su espesor no será superior a 12 cm.

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**OFICINA TECNICA DE INFORMACION URBANISTICA**

**EXPTE: 1347/97 ACTIVIDADES. ESPECTACULOS PUBLICOS**

**INTERESADO: JUAN JOSE GARCIA GONZALEZ**

**EMPLAZAMIENTO: C/ EUGENIA VIÑES, 126**

**ASUNTO: ACLARACION NORMATIVA PARA LICENCIA ACTIVIDAD.**

Por parte de la Oficina Técnica de Espectáculos Públicos se solicita aclaración en cuanto a posibles contradicciones entre la documentación gráfica y escrita del vigente Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en relación a la manzana delimitada por las calles Eugenia Viñes, Pintor Ferrandis, Pavía y Balneario de las Termas Victoria (Grupo Paviñes).

El planeamiento define un frente homogéneo y totalmente alineado tanto a la calle Eugenia Viñes como a la de Pavía en bloque de tres plantas con patio central para la totalidad de manzanas M.6 y manteniendo la tipología preexistente para la manzana m.4 al tratarse de edificios protegidos.

La manzana en cuestión queda afectada por la nueva alineación, quedando fuera de ordenación, no definiendo las ordenanzas del Plan Especial los parámetros edificatorios de aplicación a la misma.

Analizada la documentación, así como los antecedentes obrantes en el Servicio, en cuanto a las distintas fases de tramitación, el técnico que suscribe estima que, en ésta manzana M.6, sin perjuicio de que para la determinación de las actividades autorizadas y/o compatibles se esté a la calificación otorgada por el plan, las alineaciones y régimen de alturas son las definidas en el plano de Estructura Urbana y en cuanto a las condiciones de Parcela, Volumen y Forma de los Edificios las del resto de las manzanas M.6 que el Plan califica como ARP-2 (AREA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR)".

Valencia, 15 de Marzo de 1.999  
EL ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL,

CAPITULO CUARTO: AREA DE EDIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Sección primera: Ambito, subáreas y usos

Art.4.1.- Ambito

El Area de edificación Residencial Plurifamiliar está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el plano de calificación y usos del suelo.

Art.4.2.- Subáreas

Se distinguen las siguientes Subáreas:

- a) ARP-1 Con compatibilidad terciaria grado 1. Está constituida por las manzanas M.7, M.9 y M.13.
- b) ARP-2 Con compatibilidad terciaria grado 2. Está constituida por las manzanas M.6.
- c) ARP-3 Sin compatibilidad terciaria. Está constituida por las manzanas M.2 y M.14 (parcialmente).

Art.4.3.- Régimen de usos en ámbitos no protegidos

1. El uso global o dominante de esta Area es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales Tco.1c (superficie de venta superior a 800 m2)
- Edificios comerciales Tco.2.
- Edificios comerciales Tco.3.
- Locales de oficina (Tof.2).

- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1), salvo en la Subárea ARP-1 en la que se admitirá en edificio de uso exclusivo hotelero.

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales en todas sus categorías.

- Almacenes (Alm) en todas sus categorías.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos al aire libre sobre patio de parcela (Par.1c).

- Aparcamientos en edificios con este uso exclusivo (Par.1d).

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Area.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

b) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a viviendas.

c) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Area. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a uso Residencial comunitario.

d) Tco.1a y Tco.1b.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

d1) En las Subárea ARP-1 y ARP-2:

Sólo podrán ubicarse en planta baja siempre que en dicha planta no se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.

d2) En la Subárea ARP-3

- No se admite local comercial alguno.

e) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

e1) En la manzana M.13 de la Subárea ARP-1

- Se admite en edificio de uso exclusivo hotelero.

e2) En las subáreas ARP-2, ARP-3 y en las manzanas M.7 y M.9 de ARP-1:

- No se admiten.

f) Tre.1 y Tre.2.- Actividades recreativas.

f1) En las subáreas ARP-1 y ARP-2

- Se admiten en planta baja salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales. Deberán contar con accesos desde la vía pública independientes y diferenciados de los del resto de usos.

f2) En la subárea ARP-3

- No se admite local recreativo alguno.

g) D.- Dotacionales.

Se admiten en Planta baja.

Art.4.4.- Régimen de usos para los edificios protegidos de la calle Astilleros (nº pares del 24 al 42) en las manzanas M.9

Deberán destinarse exclusivamente a viviendas (Rpf).

**AYUNTAMIENTO DE VALENCIA**  
**SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

**OFICINA TÉCNICA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

**EXPTE:** 005305-55/2003. PATRIMONIO. PROPIEDADES INMOBILIARIAS

**INTERESADO:** URBANAS COVAL S.L. (ARTURO PERIS BAUTISTA)

**EMPLAZAMIENTO:** C/ HORNO DEL CABAÑAL 8 A 14

**ASUNTO:** CONDICIONES DE PARCELA EN MANZANA 13 PERI PASEO MARITIMO

Vista la aclaración solicitada por el Servicio de Patrimonio, Propiedades Inmobiliarias, con relación a la franja de 8 metros recayente a la calle Astilleros, se informa lo siguiente:

El plano de Estructura Urbana, Alineaciones y Altura de la Edificación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 13 de noviembre de 1.990 (BOP 31-1-91) prevee en sus condiciones de parcela y de edificación un área vinculada a la edificación respecto de las manzanas 13, 12, 7 y 9 en cuanto a las alineaciones recayentes a la calle Astilleros que queda fijada en 8 metros para las manzanas 13 y 12 y en 10 metros para las manzanas 7 y 9.

Efectivamente, tal como se manifiesta por el Servicio de Patrimonio, las Ordenanzas del PERI en su artículo 4.5, apartado a4) y para las Manzanas M7 indica que las parcelas recayentes a la calle Astilleros incorporarán a las mismas la totalidad de la franja correspondiente al antejardín privado pudiendo no ser mancomunados y el tratamiento de su vallado se adecuará a los preexistentes en los edificios que se protegen en dicha calle. En tal sentido, es igualmente de aplicación para las Manzanas M.9 por remisión al citado artículo según su apartado 4.5.b), no indicando nada respecto de la manzana 13, ni tampoco de la manzana 12 calificada ésta última como Sistema General GFS (Defensa y Fuerzas de Seguridad).

Dado que el plano de Estructura Urbana define un frente homogéneo para la totalidad de la calle Astilleros junto con la del Horno del Cabañal, éste Servicio de Planeamiento entiende, por coherencia urbanística, que el tratamiento del área vinculada a la edificación para dichas manzanas 13 y 12 debe ser de antejardín privado y con las mismas características que para las manzanas 7 y 9.

Valencia, 14 de Junio de 2.004

EL JEFE DE SECCION



Sección segunda: Condiciones de Parcela

Art.4.5.- Condiciones de parcela en la Subárea ARP-1 (Manzanas M.7, M.9 y M.13)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Manzanas M.7:

a1) Todas las parcelas tendrán un linde frontal bien a calle Eugenia Viñes o bien a calle Astilleros o a ambas si la parcela fuese pasante, en cualquier caso el linde frontal mínimo será de 10 m.

a2) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud perpendiculares, a la alineación exterior.

a3) El espacio libre privado, situado al interior de las dos profundidades edificables, será mancomunado al servicio de los edificios recayentes a Eugenia Viñes. Este espacio libre interior se constituirá en predio sirviente de luces y vistas en favor de los edificios recayentes a calle Astilleros.

a4) Las parcelas podrán ser pasantes de Eugenia Viñes a Astilleros, o bien deberán incorporar, las recayentes a Eugenia Viñes, la totalidad de la franja correspondiente del espacio libre privado interior; y las recayentes a Astilleros la totalidad de la franja correspondiente de antejardín privado. Estos antejardines recayentes a Astilleros podrán no ser mancomunados y el tratamiento de su vallado se adecuará a los preexistentes en los edificios que se protegen en dicha calle.

b) Manzanas M.9:

Se estará a lo dispuesto para las manzanas M.7, con la particularidad de que los edificios protegidos quedan vinculados a la parcela que ocupa la construcción principal (objeto de protección) con sus correspondientes antejardines .

c) Manzana M.13:

c1) La superficie mínima de parcela edificable será de 240 metros cuadrados.

c2) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 15 metros de longitud.

c3) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares a la alineación exterior.

c4) Si la parcela tiene linde frontal con calle Cavite deberá poder inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 20 m. cuyo lado menor coincida con la alineación exterior recayente a dicha calle.

2. Parámetros de emplazamiento (manzanas M.7, M.9 y M.13):

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de *Estructura*. No se admitirán retranqueos sobre las alineaciones grafiadas.

Art.4.6.- Condiciones de parcela en la Subárea ARP-2 (Manzanas M.6)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 180 metros cuadrados.

b) El espacio libre privado que se grafió en la banda central de cada manzana será mancomunado al servicio de ambas franjas de edificación. Deberá ser accesible a través de elementos comunes en cada una de las fincas.

c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares a las alineaciones exteriores recayentes a Pavía y Eugenia Viñes.

d) Las parcelas podrán ser pasantes de Pavía a Eugenia Viñes, de no ser así deberán incorporar una de las dos profundidades edificables completa, y la mitad o toda la franja correspondiente del espacio libre privado a mancomunar.

e) Los lindes frontales con Pavía y/o Eugenia Viñes tendrán una longitud no inferior a 10 metros.

2. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Estructura. No se admitirán retranqueos sobre las alineaciones grafiadas.

Art.4.7.- Condiciones de parcela en la Subárea ARP-3 (Manzanas M.2 y M.14)

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Manzanas M.2:

a1) La superficie mínima de parcela edificable será de 120 metros cuadrados.

a2) Las parcelas serán pasantes, recayendo necesariamente a las dos calles (Eugenia Viñes y calle recayente a área ferroviaria), y formando con cada una de ellas lindes frontales de longitud no inferior a 8 metros.

a3) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares al eje longitudinal de la manzana en la M.2-sur, y paralelos a las líneas LPM, que se grafian en el plano de Estructura, en la M.2-norte

a4) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas que definan testeros. En este casos estos se definirán como elementos singulares de composición urbana. Tanto en el caso de la calle Juan Izquierdo y de la Virgen del Sufragio como en la abertura perpetrada a la edificación para comunicar el Parque de Neptuno con el futuro Museo Ferroviario, las parcelas mínimas vendrán definidas por las alineaciones exteriores y por la línea a trazos (LPM) grafiada en el plano de Estructura. Igual regla se aplicará al testero recayente a la Avenida del Mediterráneo.

b) Manzana M.14:

b1) La superficie mínima de parcela edificable será:

- En el ámbito 14a: toda la parcela grafiada, incluidos sus espacios libres privados vinculados.
- En el ámbito 14b: 180 metros cuadrados
- En el ámbito 14c: 250 metros cuadrados

b2) Los lindes frontales tendrán una longitud no inferior a 15 metros.

b3) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares al eje longitudinal de los bloques edificables 14b y 14c que se grafían en el plano de Estructura.

Sección tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art 4.8.- Condiciones generales de volumen y forma de los edificios en ámbitos no protegidos

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Estructura, con arreglo a las siguientes fórmulas:

Subárea ARP-1 (Manzanas M.7, M.9 -sólo ámbitos no protegidos- y M.13):

$$Hc = 4,30 + 3,30 Np$$

Subáreas ARP-2 y ARP-3:

$$Hc = 4,30 + 3 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de las fórmulas se deducen los siguientes cuadros:

Subárea ARP-1:

| <u>número de plantas</u> | <u>altura de cornisa en metros</u> |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1 .....                  | 4,30                               |
| 2 .....                  | 7,60                               |
| 3 .....                  | 10,90                              |
| 4 .....                  | 14,20                              |

Subáreas ARP-2 y ARP-3:

| <u>número de plantas</u> | <u>altura de cornisa en metros</u> |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1 .....                  | 4,30                               |
| 2 .....                  | 7,30                               |
| 3 .....                  | 10,30                              |
| 4 .....                  | 13,30                              |

2. En cualquier caso la altura libre de piso en las plantas situadas por encima de la baja no será inferior a 2,60 metros.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, o la del ático en su caso, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano de Estructura según la siguiente fórmula:

Subárea ARP-1:

$$E = 0,80 + 0,40 N_p$$

Subáreas ARP-2 y ARP-3:

$$E = 0,80 + 0,10 N_p$$

Donde  $N_p$  es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

No se admitirá ninguna tolerancia respecto al número de plantas autorizado.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4. de las Normas del PGOU. En los áticos previstos en la manzana M.13, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 5,00 metros desde la alineación exterior, salvo un alero de 70 cm. de vuelo máximo sobre la fachada del ático; en otro caso los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

b) Las cajas de escaleras y casetas de ascensores que no podrán situarse en primera crujía, ni superar los 3,50 metros de altura sobre la de cornisa del edificio.

6. Por encima de la cornisa de los áticos previstos en la manzana M.13 solo se permitirá (además de lo previsto en el apartado 5a anterior) la construcción de la caseta del ascensor con una altura máxima de 3,50 metros sobre aquella.

7. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,30 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas del Plan General de Valencia.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

8. Cuerpos y elementos salientes en la subárea ARP

Sobre la línea de la edificación no se permite ningún voladizo a excepción de:

a) Por encima de la altura de cornisa del edificio: aleros y cornisas con una longitud de vuelo no superior a 70 cm, a lo largo del cual su espesor no será superior a 12 cm. Cuando recaigan sobre dominio público las aguas pluviales se recogerán en canalones que las conducirán directamente al alcantarillado a través de bajantes embebidas en la edificación.

b) En la manzana M.2, las terrazas que expresamente se grafían en el plano de Estructura.

9. Los lindes frontales (cuando proceda: alineación exterior no coincidente con línea de edificación) de las parcelas se vallarán del siguiente modo: valla con zócalo macizo de obra de 0,50 metros de altura máxima, y valla metálica sobre el zócalo con una relación mínima hueco/macizo igual a 4. La máxima altura de la valla será de 2,30 metros. En las manzanas M.7 y M.9 se adecuarán estas condiciones a los vallados preexistentes en los edificios que se protegen en la calle Astilleros.

**Art 4.9.- Condiciones de volumen y forma para los edificios protegidos de la calle Astilleros (nº pares del 24 al 42) en las manzanas M.9**

Las intervenciones edilicias en los ámbitos protegidos que se incluyen en estas manzanas se ajustarán, en función del nivel de protección asignado, a lo establecido en el capítulo quinto del título tercero y demás determinaciones concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

**Art 4.10.- Dotación de aparcamientos**

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General. No obstante se admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50% a la mínima establecida, con carácter general, en dichas Normas en aquellos casos suficientemente justificados.

**CAPITULO QUINTO: AREA TERCIARIA**

**Sección primera: Ambito y usos**

**Art.5.1.- Ambito**

El Area Terciaria está constituida por el conjunto de terrenos expresamente grafiados con este título en el plano de calificación y usos del suelo.

**Art.5.2.- Usos**

1. Los usos codominantes de esta Area son el Terciario hotelero en su categoría Tho.1 (hoteles, hostales y pensiones) y el Terciario comercial Tco tan solo en lo referente a locales de venta de comidas y bebidas para consumo en los mismos (restaurantes, bares, cafeterías, etc,..).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial:

- En cualquiera de sus categorías.

a) Terciarios:

- Campamentos (Tho.2).

b) Industriales y almacenes:

- En cualquiera de sus categorías

c) Aparcamientos:

- En sus categorías Par.1c, Par.1d y Par.2

d) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerio (Dce), Defensa y Fuerzas de Seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Terciario asignado a esta área.

Sección segunda: Condiciones de parcela

Art.5.3.- Condiciones de parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Manzanas M.1:

a1) La superficie mínima de parcela edificable será de 250 metros cuadrados.

a2) Las parcelas serán pasantes, recayendo necesariamente a las dos calles paralelas al mar (Paseo de Neptuno al oeste y Paseo marítimo al este), y formando con cada una de ellas lindes frontales de longitud no inferior a 5 metros.

a3) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda su longitud, perpendiculares a las alineaciones exteriores paralelas al mar.

b) Manzanas M.5:

Las manzanas definidas en el plano de Estructura se definen como parcelas únicas.

c) Manzana M.8:

La parcela edificable coincide con la manzana definida en el plano de Estructura vinculada al edificio protegido de las antiguas "Termas Victoria".

d) Manzana M.10:

Se deberá mantener la edificación actual sujeta al nivel de protección 2, y edificar en los lugares expresamente definidos en el plano de Estructura los siguientes edificios:

- Un pabellón (b) de idénticas características que el (a) sujeto a nivel de protección 2.
- Dos edificios (e) articulados con pórticos a doble altura.

e) Manzana M.16:

La manzana se define como parcela única y en ella se podrá edificar en el área delimitada en el plano de Estructura por la línea de edificación.

2. Parámetros de emplazamiento:

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Estructura. No se admitirán retranqueos sobre las alineaciones grafiadas.

**Sección tercera: Condiciones de volumen y forma de los edificios**

**Art.5.4.- Condiciones generales de volumen y forma de los edificios**

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano de Estructura, con arreglo a la siguiente fórmula:

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

Siendo  $H_c$  la altura de cornisa máxima expresada en metros y  $N_p$  el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

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 .....                  | 15,50                              |

2. La altura libre de piso en las plantas situadas por encima de la baja será de 3,00 metros.

3. Tolerancia de alturas.

No se admitirá ninguna tolerancia respecto al número de plantas autorizado, salvo lo dispuesto para la manzana M.16.

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

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.46 apartado 1a. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30% ni superior al 100%. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 5.46 apartado 4. de las Normas del PGOU. Los faldones recayentes a la alineación exterior tendrán una longitud no inferior a 5 metros en el sentido de la pendiente y deberán llegar hasta fachada sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

b) Las cajas de escaleras y casetas de ascensores que no podrán situarse en primera crujía, ni superar los 3,50 metros de altura sobre la de cornisa del edificio.

5. Planta baja

- a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,25 metros sobre la cota de referencia.
- b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 4,25 metros (sin incluir falsos techos).
- c) Se permite la construcción de entreplantas o altillos en planta baja en una superficie útil que no exceda del 25% de la superficie útil del local al que se adscribe. La altura libre resultante no será inferior a 2,20 metros por encima de la entreplanta, ni a 2,50 metros por debajo de la misma.

6. Cuerpos y elementos salientes en el área ATE

Sobre la línea de la edificación no se permite ningún voladizo a excepción de:

Por encima de la altura de cornisa del edificio: aleros y cornisas con una longitud de vuelo no superior a 70 cm, a lo largo del cual su espesor no será superior a 12 cm. Cuando recaigan sobre dominio público las aguas pluviales se recogerán en canalones que las conducirán directamente al alcantarillado a través de bajantes embebidas en la edificación.

7. Los lindes frontales (cuando proceda: alineación exterior no coincidente con línea de edificación) de las parcelas se vallarán del siguiente modo: valla con zócalo macizo de obra de 0,50 metros de altura máxima, y valla metálica sobre el zócalo con una relación mínima hueco/macizo igual a 4. La máxima altura de la valla será de 2,30 metros.

**Art.5.5.- Condiciones particulares de volumen y forma de los edificios**

1. Manzanas M.1:

- a) Las fachadas se ajustarán a los módulos expresamente diseñados para el conjunto de estas manzanas, pudiéndose ejecutar parcial o globalmente.

- b) El ámbito sujeto a la presente ordenanza dibujada será el de las crujiás de 3 m. reseñada en los planos específicos. Esta crujiá sólo podrá destinarse a terraza y estará completamente abierta.
- c) Los patios de luces y/o ventilación tendrán una superficie mínima de 14 m<sup>2</sup> y en ellos se deberá poder inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.
- d) En los testeros se podrán volar cuerpos cerrados con un saliente máximo de 0,60 m excepto en la zona correspondiente a las crujiás de 3 metros (tal y como se grafía en el plano de detalle)
- e) En desarrollo del presente Plan se formulará un proyecto unitario que abarque todo el frente de los restaurantes recayente al Paseo de Neptuno, de modo que permita de un lado mantener la diversidad y singularidad de cada uno de los establecimientos, pero que al mismo tiempo garantice unas pautas tipológicas homogéneas (eliminación de elementos impropios, reordenación de los rótulos, fijación de altura de cornisa máxima, recuperación de los antejardines, etc,..).

2. Manzanas M.5:

- a) El volumen y forma de los edificios se ajustará a los planos esquemáticos expresamente dibujados a tal fin.
- b) No se admitirá ninguna tolerancia respecto al volumen definido en los planos anteriores.

3. Manzana M.8:

Las intervenciones edilicias en el edificio protegido de la antiguas *Termas Victoria* se ajustarán, en función del nivel de protección 2 asignado, a lo establecido en el capítulo quinto del título tercero y demás determinaciones concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

4. Manzana M.10:

En esta manzana se propone:

- a) El mantenimiento de los edificios existentes sujetos a nivel de protección 2.

b) La reconstrucción del antiguo Pabellón de las Arenas en el emplazamiento definido en el plano de Estructura, con las mismas características arquitectónicas, formales y volumétricas que el Pabellón protegía.

c) Se propone la construcción de dos edificios articulados entre sí, sujetos a las siguientes especificaciones:

c1) Las alineaciones serán las grafiadas en el plano de Estructura.

c2) El número de plantas del edificio será el definido en el plano de Estructura.

c3) Se propone un pórtico de dos plantas para recoger las fachadas de ambos edificios en los lados señalados en el plano de Estructura. Todo ello de acuerdo con las secciones adjuntas.

5. Manzana M.16:

Se tolerará una planta menos de las grafiadas en el plano de Estructura.

CAPITULO SEXTO: AREA DE ELEMENTOS SINGULARES

Art.6.1.- Ambito

El Area 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 ajustarán 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 destinarán 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 m<sup>2</sup> construidos por cada 10.000 m<sup>2</sup> de jardín o fracción superior a 5.000 m<sup>2</sup>, con destino al mantenimiento y utilización de aquellas.

**Art.7.4.- Espacios libres de dominio y uso privados**

1. Están constituidos por los espacios no edificables integrantes de las parcelas privadas.

2. Se destinarán a jardines y áreas de esparcimiento al aire libre vinculadas a la edificación, en las que podrá autorizarse elementos de mobiliario urbano, elementos ornamentales e instalaciones ligeras tales como toldos, umbráculos, etc,...

**Art.7.5.- Equipamiento escolar (EC)**

1. El Plan Especial recoge como sistema local escolar dos manzanas (M.17 y M.18) así calificadas (EC) por el Plan General de Valencia.

2. Las parcelas se ajustarán a las alineaciones exteriores definidas en el plano de Estructura.

3. Se establece como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación: 33,3%

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

c) Número máximo de plantas:

c1) El señalado en los planos de Estructura para la edificación existente en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan.

c2) 3 plantas, para los edificios de nueva planta que, a tenor de las condiciones aquí reseñadas, puedan construirse.

d) Los edificios de nueva planta deberán retirarse una distancia no menor de 5 metros de los lindes frontales. Asimismo se separarán una distancia no menor de 6 metros de los edificios preexistentes que expresamente se grafían en el Plano de Estructura.

e) La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas señalado anteriormente con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,50 + 4 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa 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 .....                  | 4,50                               |
| 2 .....                  | 8,50                               |
| 3 .....                  | 12,50                              |

f) La altura libre de piso en las plantas situadas por encima de la baja será de 3,00 metros.

g) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,25 metros sobre la cota de referencia.

h) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros (sin incluir falsos techos).

i) Se permite la construcción de entreplantas o altillos en planta baja en una superficie útil que no exceda del 25% de la superficie útil del local al que se adscribe. La altura libre resultante no será inferior a 2,20 metros por encima de la entreplanta, ni a 2,50 metros por debajo de la misma.

j) Los lindes frontales de las parcelas se vallarán del siguiente modo: valla con zócalo macizo de obra de 0,50 metros de altura máxima, y valla metálica sobre el zócalo con una relación mínima hueco/macizo igual a 4. La máxima altura de la valla será de 2,30 metros.

k) Se admitirán, por encima de la altura de cornisa del edificio, cubiertas inclinadas con las precisiones que se establecen para el Area Terciaria (ATE).

1) El 25%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto de la parcela no edificable para usos deportivos. En ningún caso se podrá edificar sobre patios de juego, jardines o áreas libres existentes en el momento de la aprobación definitiva del Plan General de Valencia cuyas determinaciones desarrolla el presente Plan Especial, salvo que se garantice, como mínimo, un estándar resultante de 0,70 m<sup>2</sup> de suelo de espacio libre por cada metro cuadrado de techo construido.

Art.7.6.- Servicios públicos (SP)

1. El Plan Especial recoge las siguientes categorías de Servicios públicos:

a) SP-2 Socio-cultural: manzana M.11

b) SP-4 Administrativo-institucional: manzanas M.21

2. El régimen de usos para cada una de las categorías reseñadas será equivalente al que se establece, para dichas categorías, en el Plan General de Valencia.

3. Las parcelas se ajustarán a las alineaciones exteriores definidas en el plano de Estructura.

4. Se establece como condiciones de la edificación las siguientes:

a) SP-2 Socio-cultural (manzana M.11)

La edificabilidad en esta manzana será la resultante de las determinaciones aplicables a la intervención edilicia posible en el edificio protegido de nivel 2 en virtud de lo que se establece en el capítulo quinto del título tercero y demás determinaciones concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

b) SP-4 Administrativo-institucional (manzanas M.21)

El volumen y forma de los edificios se ajustarán a los planos esquemáticos expresamente dibujados a tal fin, no admitiéndose tolerancia alguna respecto al volumen definido en dichos planos.

CAPITULO OCTAVO: LOS SISTEMAS GENERALES

Art.8.1.- Tipos y categorías de Sistemas Generales

El Plan General de Valencia señala, en el ámbito del presente Plan Especial, los siguientes Sistemas Generales:

a) GSP Servicios Públicos:

a1) GSP-2 Socio-cultural

a2) GSP-3 Sanitario-asistencial

b) GSI Infraestructuras básicas y de servicio:

b1) GIS-3 Depuración de aguas residuales

c) GFS Defensa y fuerzas de seguridad

d) GLT Area litoral

2. El régimen de usos para cada una de las categorías reseñada será equivalente al que se establece, para dichas categorías, en el Plan General de Valencia.

3. En los tipos GSP, GIS y GFS las parcelas se ajustarán a las alineaciones exteriores definidas en el plano de Estructura.

4. Se establece como condiciones de la edificación las siguientes:

a) GSP-2 Socio-cultural (antiguo chalé de Blasco Ibañez: manzana M.15)

a1) Coeficiente de ocupación: 33,3%

a2) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

a3) Número máximo de plantas: 3

a4) Los edificios de nueva planta deberán retirarse una distancia no menor de 5 metros de los lindes frontales, salvo en el linde frontal recayente a Isabel de Villena donde el retiro será no menor de 10 metros.

a5) La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas señalado anteriormente con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,50 + 4 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa 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 .....                  | 4,50                               |
| 2 .....                  | 8,50                               |
| 3 .....                  | 12,50                              |

a6) La altura libre de piso en las plantas situadas por encima de la baja será de 3,00 metros.

a7) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4,25 metros sobre la cota de referencia.

a8) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros (sin incluir falsos techos).

a9) Se permite la construcción de entreplantas o altillos en planta baja en una superficie útil que no exceda del 25% de la superficie útil del local al que se adscribe. La altura libre resultante no será inferior a 2,20 metros por encima de la entreplanta, ni a 2,50 metros por debajo de la misma.

a10) Los lindes frontales de las parcelas se vallarán del siguiente modo: valla con zócalo macizo de obra de 0,50 metros de altura máxima, y valla metálica sobre el zócalo con una relación mínima hueco/macizo igual a 4. La máxima altura de la valla será de 2,30 metros.

a11) Se admitirán, por encima de la altura de cornisa del edificio, cubiertas inclinadas con las precisiones que se establecen para el Area Terciaria (ATE).

b) GSP-3 Sanitario-asistencial (manzanas M.19 y M.20)

Las condiciones de volumen y forma de los edificios serán equivalentes a las que se establecen, en este Plan, para el sistema general de servicio público GSP-2, salvo el régimen de retiros alindes que será el siguiente:

- Manzana M.19: las edificaciones de nueva planta deberán retirarse 5 m. de las alineaciones exteriores y 6 m. de los edificios protegidos.

- Manzana M.20: no se exigen retiros a lindes, debiendo la edificación ajustarse a la volumetría grafiada en los planos de Estructura.

c) GIS-3 Depuración de aguas residuales

La forma y volumen de las instalaciones deberán adecuarse de modo que no incidan negativamente en el entorno residencial y terciario de ocio en el que se ubican.

d) GFS Defensa y fuerzas de seguridad

La edificación se ajustará a los parámetros volumétricos y de emplazamiento que se grafían en el plano de Estructura. En cuanto a alturas de cornisa, condiciones de la planta baja, etc..., se estará a lo previsto para GSP-2.

e) GLT Area litoral

Se estará a lo previsto en la legislación específica vigente.

CAPITULO NOVENO: CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Art.9.1.-Catálogo de elementos protegidos

Las intervenciones edilicias en los elementos protegidos que se incluyen en el listado adjunto se ajustarán, en función del nivel de protección asignado, a lo establecido en el capítulo quinto del título tercero y demás determinaciones concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valencia.

Valencia, julio de 1990  
Por el Equipo Redactor



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisionalmente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Julio  
Valencia, 28 AGO 1990 de 1990  
El Secretario General,



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de noviembre  
Valencia, 10 FEB 1991 de 1990  
El Secretario General,

P.D.

**CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS**

| <u>DISTRITO</u> | <u>BARRIO</u> | <u>CLAVE</u> | <u>DENOMINACION</u>                             | <u>HOJA</u> | <u>LOCALIZACION GEOGRAFICA</u> | <u>NUMERO DE POLICIA</u>         | <u>NIVEL DE</u>       |    |
|-----------------|---------------|--------------|---|-------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----|
|                 |               |              |   | <u>CATA</u> | <u>CART</u>                    | <u>CATASTRAL</u>                 | <u>PROTECC.</u>       |    |
| 11              | 12            | 158          | VIVIENDA UNIFAMILIAR                            | AQ          | 37                             | ASTILLEROS                       | 24                    | 2º |
| 11              | 12            | 159          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 26                    | 2º |
| 11              | 12            | 160          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 28                    | 2º |
| 11              | 12            | 161          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 30                    | 2º |
| 11              | 12            | 162          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 32                    | 2º |
| 11              | 12            | 163          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 34                    | 2º |
| 11              | 12            | 164          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 36                    | 2º |
| 11              | 12            | 166          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 38                    | 2º |
| 11              | 12            | 167          | VIVIENDA  | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 40                    | 2º |
| 11              | 12            | D118         | EDIFICIO VIVIENDAS                              | AC          | 37                             | ASTILLEROS                       | 42                    | 2º |
| 11 (*)          | 12            | 593          | CONJUNTO VIVIENDA UNIFAMILIAR                   | AQ          | 37                             | EUGENIA VIÑES<br>PAVIA           | 44 A 58<br>19 A 33    | 2º |
| 11              | 12            | 634          | VIVIENDA UNIFAMILIAR<br>CHALET D. RIBES         | BQ          | 37                             | EUGENIA VIÑES                    | 95                    | 2º |
| 11              | 12            | 651          | CONJUNTO VIVIENDA UNIFAMILIAR<br>ANTIGUA LONJUA | AQ          | 37                             | EUGENIA VIÑES<br>HOMBRES DEL MAR | 133 AL 171<br>16 A 36 | 1º |
| 11              | 12            | 684          | EDIFICIO<br>ESCUELA NAUTICA                     | AC          | 37                             | EUGENIA VIÑES                    | 231                   | 2º |
| 11              | 12            | 686          | CUARTEL GUARDIA CIVIL                           | 9P          | 37                             | EUGENIA VIÑES                    | S/N (233)             | 2º |
| 11              | 12            | 685          | EDIFICIO<br>TERMAS VICTORIA                     | 9P          | 37                             | EUGENIA VIÑES                    | S/N                   | 2º |
| 11              | 12            | 1071         | BALNEARIO<br>BALNEARIO ARENAS (PAB. BAÑOS)      | BR          | 37                             | EUGENIA VIÑES                    | S/N                   | 2º |

| <u>DISTRITO</u> | <u>BARRIO</u> | <u>CLAVE</u> | <u>DENOMINACION</u>   | <u>HOJA</u> | <u>CATA</u> | <u>CART</u>                 | <u>LOCALIZACION GEOGRAFICA</u> | <u>NUMERO DE FOLICIA CATASTRAL</u> | <u>NIVEL DE PROTECC.</u> |
|-----------------|---------------|--------------|---|-------------|-------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 11              | 12            | D-50         | CONJUNTO PISCINAS<br>BALNEARIO DE LAS ARENAS                    | BD          | 37          | EUGENIA VIÑES               | S/N                            |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | D-6          | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 9C          | 37          | ISABEL DE VILLENA           | 15                             |                                    | 2º                       |
| 11 (*)          | 3             | 1877         | VIVIENDA  | 9C          | 37          | ISABEL DE VILLENA<br>CAVITE | 19<br>16                       |                                    | 2º                       |
| 11 (*)          | 3             | 1878         | VIVIENDA UNIFAMILIAR<br>PENSION COLON                           | 9C          | 37          | ISABEL DE VILLENA<br>CAVITE | 21<br>18                       |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | 1879         | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 9C          | 37          | ISABEL DE VILLENA           | 23                             |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | 1880         | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 9C          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 25                             |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | 1881         | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 9P          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 27-29                          |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | D-4          | VIVIENDA UNIFAMILIAR<br>VILLA MATILDE                           | 8Q          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 95 (101)                       |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | 1896         | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 8Q          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 95-97                          |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | D-1          | VIVIENDA UNIFAMILIAR<br>VILLA GANCHEGUI                         | 7U          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 96 (103)                       |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | D-2          | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 7U          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 103 (107)                      |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | 1898         | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 7U          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 115                            |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | 1899         | VIVIENDA UNIFAMILIAR  | 7U          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | 119                            |                                    | 2º                       |
| 11              | 3             | 1871         | SERVICIO PUBLICO<br>SAMATORIO MALVARROSA<br>PABELLONES A, B Y C | 9C          | 31          | ISABEL DE VILLENA           | S/N                            |                                    | 2º                       |