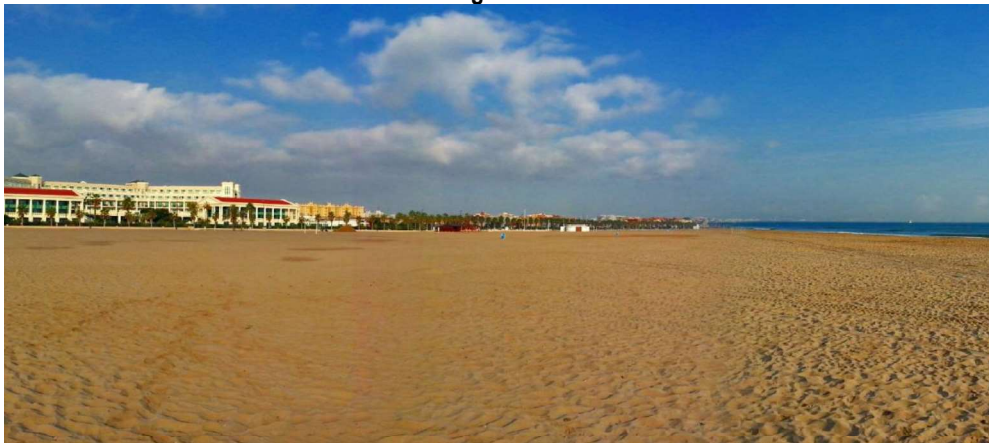


DE INTERÉS AMBIENTAL Y VISUAL

Playa del Cabanyal

Recurso:	Playa del Cabanyal	Código plano	A-1
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-4 Paseo Marítimo		
Figura de protección	-		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Se trata de un arenal de gran extensión, con una configuración abierta que permite grandes visuales de gran calidad a N y S, sólo distorsionadas por las instalaciones portuarias. Éstas introducen un matiz claramente negativo en la percepción de la escena. Su longitud es de 1.200 m y su anchura media de unos 160 m. Cuenta con numerosas instalaciones auxiliares, pero la gran anchura de la playa las aleja de la línea de costa. Playa de carácter urbano con gran afluencia de público, tanto en la época estival como en el resto del año	Media
Singularidad o rareza: Se trata de una de las playas urbanas más grandes de Europa, tanto por la extensión del arenal como por su longitud, que se prolonga hacia el N sin solución de continuidad con las Playas de la Malvarrosa y La Patacona	Alta
Representatividad: La playa es uno de los elementos más representativos del Cabanyal, asociados a multitud de sus tradiciones y actividades históricas.	Alta
Interés para su conservación: La conservación de la playa es fundamental tanto para el barrio en sí como para la ciudad, pues es uno de los atractivos turísticos más relevantes.	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	-

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Aunque el recurso puede presentar una gran fragilidad por su propia naturaleza, la gran anchura del arenal permite la introducción de cambios acotados en la composición del paisaje que no provoquen pérdidas de valor en el mismo.	Media
Tendencias de cambio: Los cambios previsibles vienen determinados por el aumento de la anchura debido a la acumulación de arena originada por la ampliación del Puerto de Valencia, lo que alejará la línea de costa del paseo marítimo. También la futura terminal a localizar en la ampliación puede generar impactos negativos sobre el paisaje. La remodelación del paseo marítimo, dotándole de un diseño más moderno y orgánico, no tan geometrizable como el actual, es una de las actuaciones que, a futuro, propone el PEC.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características del recurso, su capacidad de acomodar las acciones propuestas por el PEC (remodelación del paseo) es alta.	Baja
Visibilidad: La playa en sí sólo es visible desde el paseo marítimo, pero el gran número de usuarios del mismo, además de los de la propia playa, hacen que la visibilidad sea alta.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del carácter existente - Remodelación del Paseo Marítimo. - Minoración de los impactos de la ampliación del puerto sobre la anchura del arenal, como por ejemplo, mediante la ejecución de by-passes de arena a las playas del sur. - Corrección de impactos paisajísticos provocados por la nueva terminal de la ampliación del puerto.	

Parque del Dr. Lluch

Recurso:	Parque del Dr. Lluch	Código plano	A-2
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-2 Antiguos trazados ferroviarios		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Pese a los elementos vegetales presentes (principalmente chorisias speciosas, palmeras washingtonias robustas, y algunos grupos de palmeras datileras), la parte de fábrica la constituye un conjunto de pavimentos, escalinatas y muros de bloque de hormigón de escasa relevancia arquitectónica y bastante deteriorados, por lo que la calidad se considera media.	Media
Singularidad o rareza: El Parque no presenta gran singularidad, al tratarse, e una instalación de moderna factura cuyas condiciones de localización condicionaron enormemente su diseño, que por otro lado no es de una calidad excesiva.	Media
Representatividad; La representatividad dentro del Cabanyal es alta, al ser la única zona verde de cierta entidad que se localiza en el barrio.	Alta
Interés para su conservación: El mayor interés para la conservación se relaciona con los elementos vegetales presentes, en particular con los grupos de palmeras. El resto de elementos (obras de fábrica, pavimentos, etc.) son perfectamente sustituibles por otros de mayor calidad y que faciliten las circulaciones entre el barrio y la línea de costa.	Baja
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	-

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Los cambios que propone el PEC (ampliación del Parque hacia el N y rediseño del mismo) no provoquen pérdidas de valor en el mismo, sino que pueden aumentar su relevancia paisajística.	Bajo
Tendencias de cambio: De llevarse a cabo las propuestas del PEC, se potenciará el valor paisajístico del recurso, al mejorar el diseño y ampliar la zona verde hacia el N.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La visibilidad del recurso aumentará con las actuaciones que propone el PEC, al prolongar la actual zona verde hasta Tarongers y abrir un nuevo eje de perspectiva. Sólo desde las traseras de las edificaciones recayentes a Eugenia Vinyes se disminuye la visibilidad del Parque.	Media
Visibilidad: El recurso presenta una visibilidad muy alta, principalmente desde la propia calle Dr. Lluch, desde la calle Astilleros y desde las transversales que lo atraviesan en dirección a la playa.	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Remodelación morfológica del parque, aumentando la calidad de los elementos arquitectónicos y del mobiliario urbano, eliminando barreras arquitectónicas y mejorando las circulaciones transversales mediante la generación de itinerarios ciclo peatonales que lo permeabilicen. - Introducción de señalización informativa	

Parque de la Remonta

Recurso:	Parque de la Remonta	Código plano	A-3
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-7 Bloque continuo Valencia		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Esta zona verde cuenta con un cerramiento a base de ladrillo y cerrajería en buen estado, posee un arbolado adulto, juegos para niños, un cancha de baloncesto y numerosos itinerarios interiores pavimentados y parterres, todo ello en un estado de conservación más que aceptable.	Alta
Singularidad o rareza: El Parque se localiza en las antiguas instalaciones de una yeguada militar, y al ser la única zona verde y de juegos en la zona, cuenta con una singularidad relevante, además de por el porte de la vegetación existente.	Media
Representatividad; La representatividad dentro del Cabanyal es alta, al ser la única zona verde de cierta entidad que se localiza en el barrio.	Alta
Interés para su conservación: El interés es alto, tanto por su situación actual (estado de la vegetación, única zona verde y de juegos) como por la que se prevé en función de las actuaciones previstas por el PEC en la zona.	Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	-

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Al tratarse de un jardín consolidado con elementos de gran porte, las intervenciones sobre el mismo pueden alterar su valor paisajístico.	Alta
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el recurso más allá de su conservación y mantenimiento	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las alteraciones del recurso comportarían cambios en su valor visual, al tratarse de un jardín con ejemplares de edad y gran porte	Alta
Visibilidad: El recurso es visible desde las calles Conde Melito, y Tramoyeres, donde el cerramiento es transparente. También desde Tarongers. .	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Mantenimiento y conservación del recurso - Introducción de señalización informativa	

Zona verde en Paseo de Neptuno

Recurso:	Zona verde en Paseo de Neptuno	Código plano	A-4
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-4 Paseo Marítimo		
Figura de protección	-		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Se trata de una zona verde que actúa como transición entre la zona de Eugenia Vinyes y la hilera de Restaurantes del Paseo de Neptuno. La presencia del automóvil, así como el deficiente estado de la urbanización en algunos puntos dotan a la escena de una calidad media.	Media
Singularidad o rareza: Se trata de un jardín que forma parte del diseño del paseo marítimo. Su singularidad radica en el porte de los ejemplares	Media
Representatividad: Por su posición excéntrica dentro del barrio del Cabanyal, no presenta una representatividad para el barrio relevante.	Baja
Interés para su conservación: El interés cobra relevancia ya que actúa como zona tampón entre Eugenia Vinyes y el Paseo de Neptuno,	Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	-

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Al tratarse de un jardín consolidado con elementos de gran porte, las intervenciones sobre el mismo pueden alterar su valor paisajístico.	Alta
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el recurso más allá de su conservación y mantenimiento	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por su diseño, las alteraciones del recurso comportarían cambios en su valor, No obstante, por su diseño no excesivamente singular, aceptaría cambios que no alteraran en demasía su valor visual.	Media
Visibilidad: El recurso es visible desde Eugenia Vinyes y el Paseo de Neptuno. Las edificaciones de los restaurantes lo aíslan visualmente de la circulación por el Paseo Marítimo.	Muy alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
Mantenimiento y conservación del recurso	

Jardín en Plaza del Dr. Lorenzo de la Flor

Recurso:	Jardín en Plaza del Dr. Lorenzo de la Flor	Código plano	A-5
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-1 Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: El jardín y las calles adyacentes han sido sometidos muy recientemente a una remodelación, que ha mejorado indudablemente la escena. No obstante, la presencia de edificaciones en muy mal estado y solares en las manzanas que recaen a la plaza hacen que la calidad de la escena resulta media.	Baja
Singularidad o rareza: La singularidad del recurso estriba en la existencia de un arbolado de edad y gran porte (Palmeras, olmos, casuarinas, jacarandas, moreras y cercis). Con la remodelación se han añadido Morus alba fruitless y Koelreuteria paniculata	Media
Representatividad; Pese a su estado, el jardín cuenta con una gran representatividad para el barrio. En el se localizaba el mercado original del Cabanyal, y a él recaen algunas instituciones muy conocidas en el barrio como el Teatro de La estrella (hoy sin actividad)	Media
Interés para su conservación: Interés muy alto, tanto por su representatividad como por ser la única zona verde en esta parte del barrio (Zona 0),	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	-

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las intervenciones recientes han aumentado el valor paisajístico del Parque. La construcción de los solares vacantes en la plaza irá en la misma línea, por lo que la fragilidad es baja.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el recurso en sí, tras su remodelación reciente. Sí sobre su valor paisajístico, una vez se construyan los solares vacantes.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las intervenciones recientes han aumentado el valor paisajístico del Parque. La construcción de los solares vacantes en la plaza irá en la misma línea, por lo que la fragilidad es baja.	Baja
Visibilidad: El recurso sólo es visible desde su entorno inmediato, es decir, desde las calles que lo delimitan...	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
Mantenimiento y conservación del recurso	

Jardín en calle Martí Grajales

Recurso:	Jardín calle Martí Grajales	Código plano	A-6
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-6 Barris Maritims		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



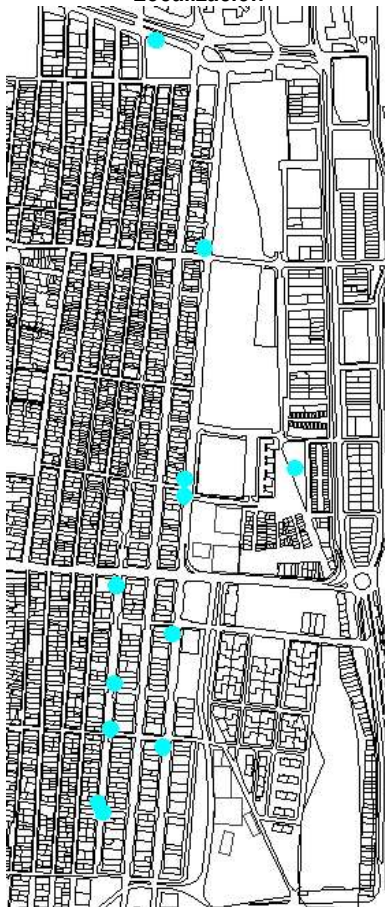
VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: El jardín se localiza en una plaza amplia a la recaen el Merado del Cabanyal, y algunas edificaciones de indudable interés arquitectónico y paisajístico. Aunque el jardín en sí no presenta ningún interés relevante, el entorno ayuda a que la escena urbana se considere de calidad media.	Media
Singularidad o rareza: Se trata de una plaza “dura” con vegetación en jardineras elevadas (existe un parking en el subsuelo) y zonas de juegos. La vegetación es joven y de bajo porte, no presenta singularidades especiales.	Baja
Representatividad: La representatividad del recurso deriva principalmente de su localización junto al mercado y de la existencia de una zona de juegos infantiles, lo que le hace muy popular entre la población de esta zona del barrio.	Media
Interés para su conservación: Dada sus características, el interés para su conservación es derivado de la existencia de elementos vegetales.	Bajo
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	-

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: El valor paisajístico del recurso no se verá disminuido por las actuaciones que se puedan desarrollar sobre él.	Baja
Tendencias de cambio: La tendencia es positiva, derivada del crecimiento de los ejemplares vegetales localizados en él.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La fragilidad visual deriva de su condición de zona verde y de la presencia de elementos vegetales	Baja
Visibilidad: El recurso es visible desde las calles de su entorno, incluyendo Serrería, además, por los usuarios del Mercado del Cabanyal.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
Mantenimiento y conservación del recurso	

Árboles monumentales

Recurso:	Ejemplares incluidos en el Catálogo de Árboles y Palmeras monumentales de la Ciudad de Valencia	Código plano	A-7
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	Varias		
Figura de protección	Catálogo de Árboles y Palmeras Monumentales		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Muy alto
Calidad de la escena: Se trata de 13 palmeras distribuidas por las UP1 (11 ejemplares), UP2 (1 ejemplar) y UP6 (1 ejemplar). Aunque la calidad de la escena es heterogénea y depende de su ubicación concreta, en todos los casos la presencia de este arbolado monumental aumenta notablemente la calidad.	Alta
Singularidad o rareza: Se trata de ejemplares de Phoenix dactilifera (11), Phoenix canariensis (1) y Washingtonia Robusta (1). Aunque son especies ampliamente distribuidas, de su singularidad da muestra el hecho de encontrarse catalogadas por el Ayuntamiento.	Muy Alta
Representatividad: Son ejemplares adultos, de gran porte, que han adquirido gran representatividad en el barrio, sobre todo en el entorno en el que se localizan ante la ausencia secular de ejemplares arbóreos en las calles..	Alta
Interés para su conservación: El interés para su conservación es muy alto; de hecho se encuentran incluidas en el Catálogo municipal lo que los convierte en ejemplares protegidos.	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	-

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Al tratarse de ejemplares arbóreos de gran porte, las actuaciones sobre el entorno pueden alterar su valor paisajístico. No obstante, de las actuaciones propugnadas por el PEC no se extraen pérdidas de valor.	Media
Tendencias de cambio: La tendencia de cambio es positiva, siempre que se actué por parte de la delegación de Parques y Jardines sobre ellos en el sentido de su conservación, mantenimiento y preservación. La plaga del picudo puede ser una gran amenaza para esta conservación.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La fragilidad visual deriva de su condición de elementos arbóreos y de las actuaciones que pudieran modificar su visibilidad, que, en cualquier caso, el PEC no propone	Media
Visibilidad: La mayoría son sólo visibles desde su entorno inmediato. Los más visibles son los que recaen a Dr. Lluch y Tarongers..	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Mantenimiento y conservación del recurso - Introducción de señalización informativa	

ANEXO

**NORMAS URBANÍSTICAS MANZANA M-1 DEL PLAN ESPECIAL
DEL PASEO MARÍTIMO**

**Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia
Servicio de Planeamiento**

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

ANUNCIO**B.- MEMORIA NORMATIVA****B.1.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.**

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

El nuevo texto refundido de estas ordenanzas se enumeran en la citada posterior Modificación del Plan Especial en el ámbito de la U.A. "A" vigente, como Artículos 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, y 7.6. (sustituyendo a los art. 5.2 a 5.5 del capítulo quinto, originales del Plan Especial y que regulaban el Area terciaria, en lo referente a las manzanas M.1)

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

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

Art. 7.1.- Usos

1.- Los usos codominantes y por tanto permitidos en esta Area son: Tho.1- Terciario hotelero (hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos,...)

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

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

A. ESPECTACULOS PÚBLICOS:

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

B. ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS:

- Restaurantes, bares y cafeterías con ambientación musical
- Pubs

C. ACTIVIDADES RECREATIVAS:

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

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

- La vivienda se destine a los propietarios o copropietarios de los inmuebles o personas que exploten o trabajen en la actividad existente en cada edificación. En todo caso para sus moradores actuales.

• La vivienda no se emplace en plantas bajas.

Art. 7.2.- Condiciones de Parcela

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

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

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

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

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

Manzanas M-1:

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

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

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

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

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

2.- La altura libre de piso de las plantas situadas por encima de la baja será la marcada por la normativa vigente de aplicación relativa a habitabilidad y diseño, en caso de ser destinadas a uso residencial, en el resto de casos la altura libre mínima será de 3,0 mts.

3.- Tolerancia de alturas y alineaciones.

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

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

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

5.- Planta Baja:

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

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

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

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

6.- Planta Primera:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La zona de dominio público marítimo-terrestre se regula, por lo establecido en el Título-III de la Ley Costas, y por las condiciones específicas señaladas en los Títulos concesionales otorgados por O.M. de 03-06-1993 en esa zona.

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

rrestre por considerarse elementos de carácter desmontable, en ningún caso supondrán un aumento de volumetría, o un incremento del valor de la concesión, en caso de expropiación o rescate de la misma.

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

B.2.- DATOS GENERALES.

No se modifican en la presente Propuesta de modificación los datos generales vigentes, y que se muestran a continuación:

Ámbito antiguo de actuación "A";

Modificación Plan Especial (abril-99) Vigente

Superficie total Unidad: 29.915 m²

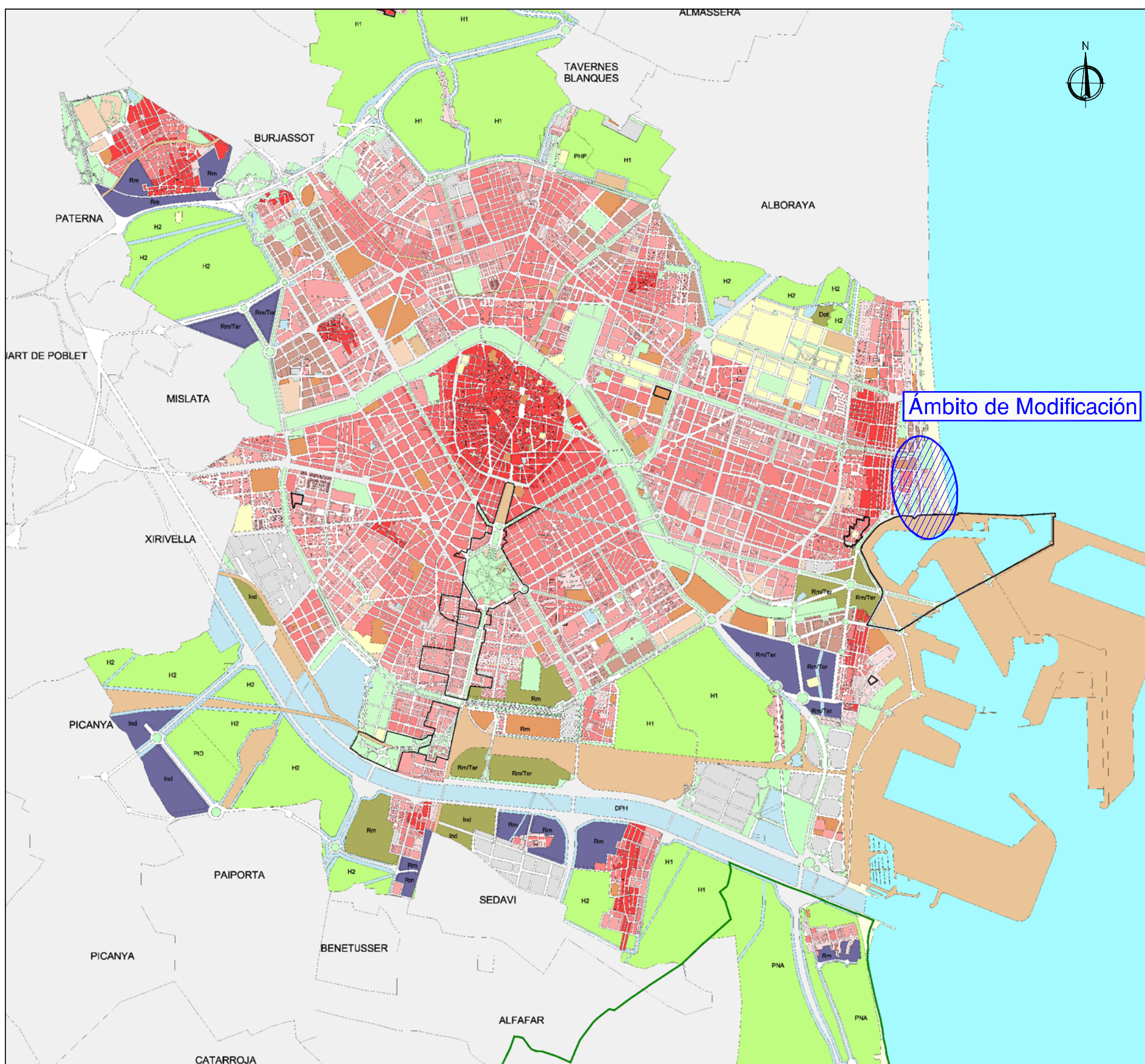
Espacio libre (jardín público): 16.029 m²

Viario y aparcamiento: 3.103,06 m²

Edificabilidad total: 29.512 m²

Ocupación en Planta Edificada: 10.791 m²

2012/3569

[illegible]

			
TÍTULO: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO DE LA MALVAROSA, RESPECTO A LA MANZANA M1		ARQUITECTO  Marcelino Conesa Martínez	
SITUACIÓN: Paseo Marítimo de la Malvarosa (VALENCIA) Unidad de Actuación A (UA-A)		ESCALAS Definidas	
PLANO INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN		No. PLANO 1	
PROMOTOR: ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERÍA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA		FECHA JULIO-2007 Ref. No: PR.030	

— ALINEACION EXTERIOR EDIFICACION

MARITIMO

PASEO

AVENIDA

DE

NEPTUNO

CALL	ILLIAN ZOUJEDRA
------	-----------------

EUGENIA

VIÑES

2

FECHA	Ref. No:
JULIO-2007	PR.030