

MODIFICACION PUNTUAL
REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE SAX

MEMORIA

Aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Sagunto el día 16 SET. 1999

1.- ANTECEDENTES

El objeto de la presente memoria consiste en la justificación del cambio de alineaciones y alturas de la Unidad de Ejecución nº 1 c/ Del Hoyo.

Actualmente la citada U.E. nº 1 propone la apertura de dos nuevos viales en la manzana delimitada por la c/ Mayor, c/ De Los Baños, c/ Comendador Alcañiz y c/ Maestro Varela; siendo los citados viales de nueva apertura de escasa entidad dado que estos mueren en las calles anteriormente mencionadas y solamente sirven para crear una mayor longitud de fachadas edificables al dividir la manzana existente en la actualidad en tres manzanas independientes.

La nueva solución propuesta como se puede comprobar en los planos adjuntos ubica la edificación en el perímetro de la U.E. nº 1 eliminando los viales de circulación rodada y creando un gran espacio libre interior de uso público con acceso desde la c/ Mayor, c/ Maestro Varela y c/ Comendador Alcañiz.

No se produce aumento de la edificabilidad dado que se mantiene la edificabilidad de 2,49 m²/m², sin embargo, y con el fin de absorber esta edificabilidad, se produce un aumento de alturas con la elevación de una planta de ático la cual se retranqueará 3 m. de la línea de fachada de acuerdo con el artículo 5.10.5 del Capítulo I título 5 de las vigentes Normas Subsidiarias quedando la edificación ubicada en la ZONA 2.2. con una altura de cuatro plantas más ático mientras que la edificación ubicada en la ZONA 1 tendría una altura de tres plantas más ático, produciéndose además un aumento del fondo edificable a 16 m en las calles Comendador Alcañiz y c/ De Los Baños.

En la planta baja y concretamente en el perímetro del espacio libre se ha previsto la ejecución de unos soportales con una profundidad de 3 m.

Al mismo tiempo se modifica en planta el perímetro de la U.E. nº 1 con el fin de facilitar su ejecución al eliminar edificación existente por un lado en la c/ Maestro Varela y añadir un solar en la parte interior de la manzana con lo que se regulariza el contorno interior de ésta.

2.- PROMOTOR

La solicitud se realiza a petición de:

D. FRANCISCO GONZALEZ ESTEVE, con D.N.I.:22.041.594 y domicilio en c/
Juan Carlos I, nº 20 de la ciudad de Elda; y

D. SALVADOR OCHOA MATAIX, con D.N.I.: 22.069.604 y domicilio en c/ Juan de
Astria, nº 1 de la ciudad de Sax.

3.- NORMAS PARTICULARES. SUELO URBANO

Art. 8.18.- AREA 1 - CASCO HISTORICO

1.- Condiciones de Parcela

- Se mantendrá la parcelación existente.
- En nuevas parcelaciones:
 - PARCELA MINIMA: Aquellas que permite ubicar una vivienda con las condiciones mínimas de habitabilidad.
 - PARCELA MAXIMA: La resultante de unir un máximo de tres existentes. En longitudes de fachadas superiores a tres parcelas existentes, se tratarán las edificaciones de forma acorde no creando fachadas homogéneas de longitud mayor.

2.- Condiciones de Volumen

Tipologías admisibles: Manzana cerrada MC.

Nº Plantas: Según planos.

Altura: Según nº plantas con continuidad de niveles deforjados colindantes

Fondo: 15 mt. En manzanas que entre fachadas paralelas disten hasta 36mt
el fondo máximo será de 18 mt.

Vuelos: Balcones 10% ancho calle, máximo 0,40 m. longitud 1,5 veces el hueco.



3.- Condiciones de Uso - Uso característico residencial

Usos permitidos:

<u>USO</u>	<u>GRADO</u>	<u>SITUACION</u>
I 1	5°	-----
I 2	4°	c, d
I 5	4°	c, d
I 9	3° y 4°	-----
T 1	3° y 4°	a, b, c, d, e
T 2	-----	a, b, d
T 3	-----	b, d
T 4	3° y 4°	b, c
S	-----	-----
R	-----	a, b, c, d, e

4.- Condiciones Estéticas

4.1.- Condiciones Generales

En todos los casos, se pretende que los edificios de nueva planta se diseñen utilizando el lenguaje de su tiempo, apartándose por tanto de simples imitaciones de épocas anteriores aunque deben armonizar con los edificios existentes.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.).

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona.

No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de piedras naturales pulidas y el ladrillo caravista.

La carpintería serán de madera barnizada ó pintadas en colores de contraste, prohibiéndose los colores ó materiales metálicos.

4.2.- Cubiertas

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo del 30° que se cubrirá con teja cerámica, prohibiéndose las cubiertas de pizarra ó de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas ó brillantes.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 50 centímetros.

Se pondrá especial cuidado en alinear los canalones para la recogida de aguas.

4.3.- Tratamiento de Plantas Bajas

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales ó viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los vanos ciegos.

La alineación oficial exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes, ni con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales ó cualquier otro elemento.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical, tomando de los modelos antiguos.

4.4.- Tratamiento de las Plantas Pisos

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso se alcancen formas apaisadas, excepto que se dispongan huecos ovalados en última planta.

No se permiten las terrazas ya sean voladas ó retranqueadas de la alineación oficial.

La instalación de aparatos de aire acondicionado, que no podrá sobresalir más de 30 cm del plano de fachada exterior, requerirá un estudio del alzado del edificio de modo que no perjudique la estética de la fachada.



5.- Protección de la imagen urbana

El órgano municipal competente podrá denegar la licencia ó exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación puede general ó si se estima notable falta de calidad en el diseño ó materiales a emplear.

6.- Colonia Santa Eulalia

Todos los edificios se encuentran en el catálogo por lo que será posible su rehabilitación, respetando diseño y estructura general, fachada, materiales y colores.

Art. 8.19 AREA 2 ENSANCHE (EE)

Se divide por sus características en dos grados 1º y 2º en función de las condiciones estéticas y compatibilidad de usos.

1.- Condiciones de parcela

Las parcelas existentes a la fecha de la aprobación de este Planta General son edificables.

Para nuevas parcelaciones: las parcelas para ser edificables han de tener una superficie mínima de 120 m² que sea inscribible un círculo de 6 mt y la fachada sea superior ó igual a 6 mt.

Las operaciones de segregación ó parcelación no dejarán parcelas colindantes ó edificables.

2.- Condiciones de Volumen

Aprobado
Plano

16 SET. 1999

Tipologías admisibles: Manzana cerrada MC.

Nº Plantas y

Altura: Se especifica en planos, la altura correspondiente a la que se asigna en función al nº de plantas se permiten entreplantes en las edificaciones que den frente a las siguientes calles: Gran Vía, Historiador Herrero, Jaime I.

Fondo: 15 mt. En manzanas que entre fachadas paralelas disten hasta 36mt el fondo máximo será de 18 mt.

Vuelos: Según condiciones generales.

3.- Condiciones de Uso

Usos característico: Residencial

Usos permitidos:

<u>USO</u>	<u>GRADO</u>	<u>SITUACION</u>
I 1	5°	a, b, c, d
I 2	4°	a, b, d
I 5	3°	a, b, d
I 7	4°	a, b, d. En calles de ancho mayor de 9 mt.
I 9	2°	a, b, d, f
R	-----	a, b, d, e
T	-----	a, b, c, d, e
S	-----	-----

En la zona 2.2. las industrias existentes, con anterioridad a la aprobación provisional de estas Normas podrán mantenerla, cambiar la titularidad y traspaso, hasta un límite de 500 m² de superficie y una potencia máxima total de 50 kw.

4.- Condiciones estéticas

Para la zona de Ensanche Grado 1 se exigirán las siguientes condiciones.

4.1.- Condiciones generales

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno. Igualmente se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes contiguas, armonizando las líneas fijas referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.)

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en las paredes lindantes susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintadas.

Los materiales de fachada se elegirán en función de los criterios de composición y estéticos propios de cada zona siendo su despiece, textura, color y calidad similares a los predominantes en la zona. No obstante lo anterior, se prohíben en todos los casos el empleo de piedras naturales pulidas, chapas metálicas ó de aluminio, así como materiales que supongan imitación de otros materiales.

Las carpinterías serán de madera barnizada ó de otro material pero pintadas en colores de contraste.

4.2.- Cubiertas

Las cubiertas llevarán un tejado definido por un plano inclinado un máximo del 30° que se cubrirá con teja árabe, prohibiéndose las cubiertas de pizarra ó de fibrocemento y las placas, onduladas metálicas ó brillantes.

Con el fin de continuar el uso de la tipología tradicional, se obliga a la formación de cornisas y aleros cuyo saliente máximo sobre la alineación anterior no excederá de 50 centímetros.

4.3.- Tratamiento de Plantas Bajas

La planta baja debe armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los huecos de los locales comerciales ó viviendas en planta baja conservarán las proporciones de los del resto del edificio, así como el ritmo entre ellos y los vanos ciegos.

Los elementos de cerrajería tendrán un tratamiento vertical.

4.4.- Tratamiento de las Plantas Pisos

Los vanos serán preferentemente rectangulares, pudiéndose modificar esta proporción siempre por plantas completas sin que en ningún caso se alcancen formas apaisadas, excepto en la última planta.

No se autoriza la instalación de capialzado exterior para persianas enrolladas.

Elda, Marzo de 1.998

EL ARQUITECTO



Fdo.: Roberto García Navarro

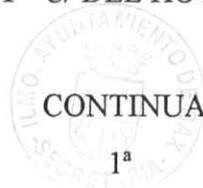
SEGUN NORMAS URBANISTICAS

Capítulo IV.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

Aprobado por Ayuntamiento
Pleno en Sesión del 16 SET. 1999

UNIDADES DE EJECUCION Nº 1 - C/ DEL HOYO

1.- TIPO DE UNIDAD DE EJECUCION:	CONTINUA
2.- ZONA DE ORDENANZA:	1ª
3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²):	5.917,00
4.- SUPERFICIE CESION VIALES (M²):	1.380,00
5.- SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (M²):	-----
6.- SUPERFICIE CESION EQUIPAMIENTOS (M²):	-----
7.- SUP. CORRESPONDIENTE 15% A.M. (M²):	Según parcela y nº de plantas. (Según reparcelación)
8.- EDIFICABILIDAD (M²/M²):	2,49
9.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T):	14.766,50
10.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE APROPIACION (M2T):	12.551,50
11.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION:	Según Area de Suelo Urbano
12.- DESARROLLO DE PLANEAMIENTO:	-----
13.- DESARROLLO DE LA GESTION:	Cooperación/Reparcelación primer año vigencia.
14.- EJECUCION DE LAS OBRAS:	Proyecto de Urbanización
15.- OBSERVACIONES:	9-10 Según ordenación y tipología



MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS

Capítulo IV.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

UNIDADES DE EJECUCION Nº 1 - C/ DEL HOYO

- | | |
|---|---|
| 1.- TIPO DE UNIDAD DE EJECUCION: | CONTINUA |
| 2.- ZONA DE ORDENANZA: | 1ª y 2ª |
| 3.- SUPERFICIE DE LA UNIDAD (M²): | 5.939,00 |
| 4.- SUPERFICIE CESION VIALES (M²): | 349,20 |
| 5.- SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (M²): | 1.857,01 |
| 6.- SUPERFICIE CESION EQUIPAMIENTOS (M²): | ----- |
| 7.- EDIFICABILIDAD (M²/M²): | 2,49 |
| 8.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO (M2T): | 14.788,11 |
| 9.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO
SUSCEPTIBLE APROPIACION (M2T): | 14.788,11 |
| 10.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION: | Según Area de Suelo Urbano |
| 11.- DESARROLLO DE PLANEAMIENTO: | ----- |
| 12.- DESARROLLO DE LA GESTION: | P.A.I.(Proyecto Actuac.Integrada) |
| 13.- EJECUCION DE LAS OBRAS: | Proyecto de Urbanización |
| 14.- OBSERVACIONES: | 8-9 Según ordenación y tipología.
El subsuelo de la zona de espacios libres podrá ser destinado a uso de aparcamiento, terciario ó equipamiento privados. |
| 15.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS U.E.Nº1: | Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 14 anterior serán de aplicación para esta U.E. nº 1 las siguientes determinaciones:
- Fondo: 16 m.

- La regulación de condiciones estéticas y de volumen de las Normas Particulares del AREA 1 sólo serán de aplicación a la fachada de la c/ Mayor regulándose el resto de fachadas incluidas c/ De Los Baños por las Normas Particulares del AREA 2. Grado 2.

- La composición estética de la plaza interior será regulada mediante Estudio de Detalle de Ordenación de volúmenes y de armonización de diseño y materiales de fachada. |



16-SET-1999
EL SECRETARIO