

PLAN ESPECIAL, CON FICHA CATÁLOGO, DE PROTECCIÓN DEL MONUMENTO (BIEN DE INTERÉS CULTURAL) CONSISTENTE EN LA ALQUERÍA FORTIFICADA DEL AGUA FRESCA

Expte: 2258025X.

Trámite: Borrador del plan especial, a los efectos del art. 52.1 del TRLOTUP.

Documentos sin eficacia normativa:

1.º Documentación informativa gráfica y escrita.

La Alquería del Agua Fresca, de Sagunto, tiene la consideración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico español, cuyas disposiciones se mantienen vigentes según la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/98 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural valenciano.

Por resolución de 4 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, del Ministerio de Cultura, quedó inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 y con la categoría de Monumento.

Conforme al art. 34.2 de la Ley 4/98 de 11 de junio, de Patrimonio Cultural valenciano, la declaración de un inmueble como bien de interés cultural (BIC), determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39 de la misma ley, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración. La aprobación provisional deberá contar con informe previo de la conselleria competente en materia de cultura. Dicho informe se emitirá, en el plazo de seis meses, sobre la documentación que vaya a ser objeto de aprobación provisional y tendrá carácter vinculante. Estas previsiones procedimentales establecidas en la ley 4/98, se han visto incrementadas, de forma sobrevenida, por el procedimiento más complejo implantado desde el año 2014 por la LOTUP, lo que hace necesario conciliar unas con otras.

La Alquería del Agua Fresca es un monumento que se compone de cinco elementos inmuebles diferenciados (Torre, masía anexa, aljibe, muralla y resto

de espacio intramuros), que tienen una superficie conjunta de 5.634,47 m²; superficie que se integra dentro de una mayor, de 30.388,24 m², calificada urbanísticamente por el plan parcial correspondiente como equipamiento público, de plena y efectiva titularidad municipal. Está ubicada dentro del ámbito del sector unidades de ejecución 1, 2 y 5 del macrosector II del Norte del Palancia de Sagunto. El 2 de enero de 2007, con carácter previo inmediato a la fecha en que el Plan Parcial que ordena dicho sector fuese aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio, se emitió informe favorable por la Conselleria de Cultura, con condiciones a los efectos del art. 11 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Los condicionantes era los siguientes:

“1. Queda incluido todo el recinto de la Alqueria de l’Aigua Fresca, declarada Bien de Interés Cultural, en la parcela EQ Torre, con una superficie de 30.388,24 m² según se grafía en el Plano nº 4: Ordenación y Calificación del Suelo, aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de fecha 29 de septiembre de 2005. Dicha parcela tiene en su totalidad la consideración de entorno de protección del Monumento, a los efectos de los artículos 35 y 39 de la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural valenciano. En dicho entorno cualquier intervención que se realice deberá ser autorizada por la Conselleria de cultura tal y como establece el art. 35 de la ley de Patrimonio cultural Valenciano.

2. Puede existir afección sobre el patrimonio arqueológico si no se generan las medidas de vigilancia necesarias.... Sera necesario realizar un seguimiento arqueológico de las obras de urbanización, considerándose todo el ámbito del Plan Parcial Área de vigilancia arqueológica. De los resultados de las intervenciones arqueológicas se podría ir delimitando con mayor precisión las áreas de protección arqueológica... Será de aplicación el Título III de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano”.

Asimismo, se indicó que en la parcela EQ Torre calificada como entorno del BIC no se permitía la construcción de ningún tipo de instalación cerrada que consumiera volumen hasta que fuese aprobado el Plan Especial de Protección del Monumento.

Desde el 2007, la situación física y jurídica de dicha superficie de 30.388,24 m² no ha variado, estando ante un espacio dotacional público bloqueado jurídicamente y en desuso físico desde hace casi veinte años.

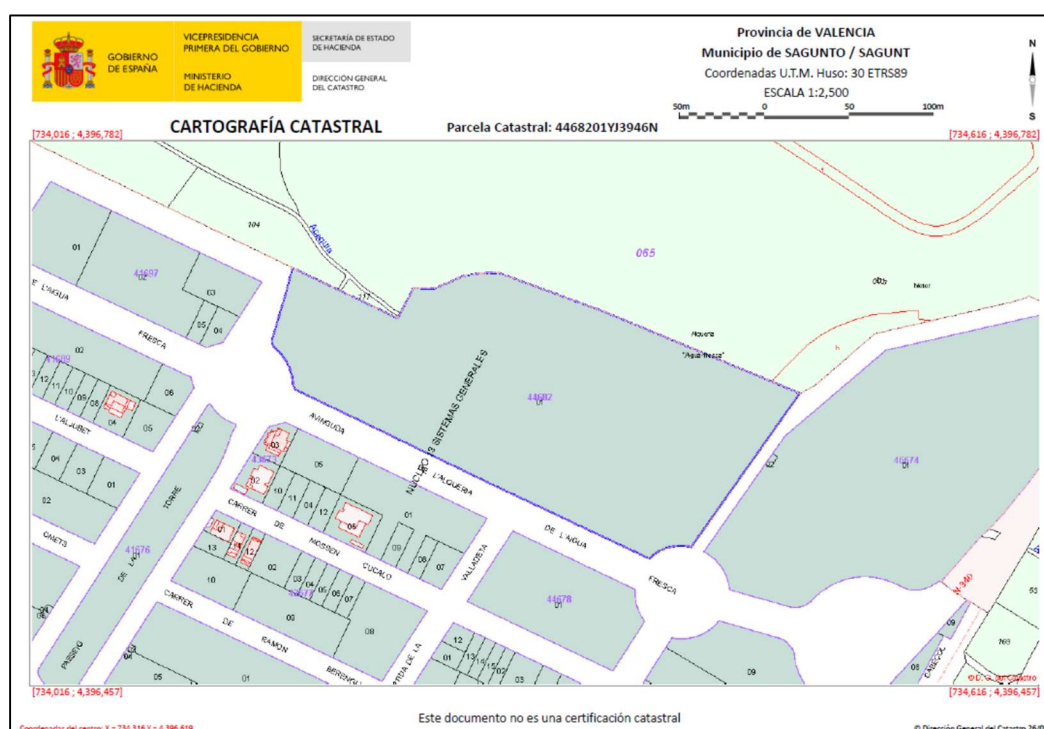
El presente plan especial pretende desbloquear esa situación, a los efectos de poder implantar físicamente los usos dotacionales municipales pretendidos al servicio de la ciudadanía, pero conciliándolo con la protección patrimonial del monumento.

La ubicación de la parcela objeto principal (no único) del presente expediente, en el contexto del núcleo urbano de Sagunto, es la siguiente (resaltada en rojo en el esquema gráfico):



La superficie de 30.388,24 m², está integrada en la trama de calles ya urbanizadas y abiertas al uso y servicio público, con todos los servicios urbanísticos, en la zona residencial existente en el norte del Palancia.

El equipamiento municipal en el que se integra el monumento es la referencia catastral 4468201YJ3946N0001SO



La parcela EQ Torre, con 30.388,24 m² de superficie, tiene la calificación urbanística de equipamiento público, fijada por el plan parcial del sector unidades de ejecución 1,2 y 5 del Macrosector II del Norte del Palancia. La misma pasó a

ser de plena propiedad municipal en virtud de la correspondiente reparcelación forzosa del ámbito (cesión obligatoria de los suelos calificados como dotacionales por el planeamiento urbanístico). Es un bien de dominio público municipal afecto al servicio público (a concretar por medio del presente planeamiento), lo que define su régimen jurídico de uso y ocupación.

Los parámetros del plan parcial que operan sobre dicha parcela, y sin perjuicio de los que redefina el presente plan especial, son los siguientes:

Situación:	P.P. MACROSECTOR II, UUEE 1,2 y 5, NORTE DEL PALANCIA
Planeamiento aplicable:	P.G.O.U. Sagunto, entrada en vigor 27/10/1992 y Plan Parcial MACROSECTOR II, UUEE 1,2 y 5, NORTE DEL PALANCIA, aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio en enero del 2007.
Clasificación y calificación del suelo:	Suelo URBANO, con la condición de solar (obras de urbanización recepcionadas). Reserva para equipamiento.
Equipamiento Torre	Sin destino específico, pendiente de su concreción por medio del presente plan especial.
Superficie	30.388,24 m ²
Edificabilidad máxima:	1 m ² /m ² s.....30.388,24 m ² techo
Altura máxima:	12 m
Número de plantas máximas:	III plantas
Ocupación máxima de la parcela:	50 %
Separación a lindes o fachadas:	Sin limitación alguna
Reserva de aparcamiento:	Se dotarán en función del uso que se le asigne.

Vallado:

No es obligatorio el vallado. En caso de colocar vallado las condiciones son:

- En la alineación a vía pública, se autorizará un zócalo de obra con una altura máxima de 1 m., pudiendo, con cerrajería, celosías u otros elementos no ciegos, llegar hasta una altura máxima de 2'5 m.
- El vallado entre parcelas podrá ser de obra hasta una altura de 2,00m.

Titularidad:

100% del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

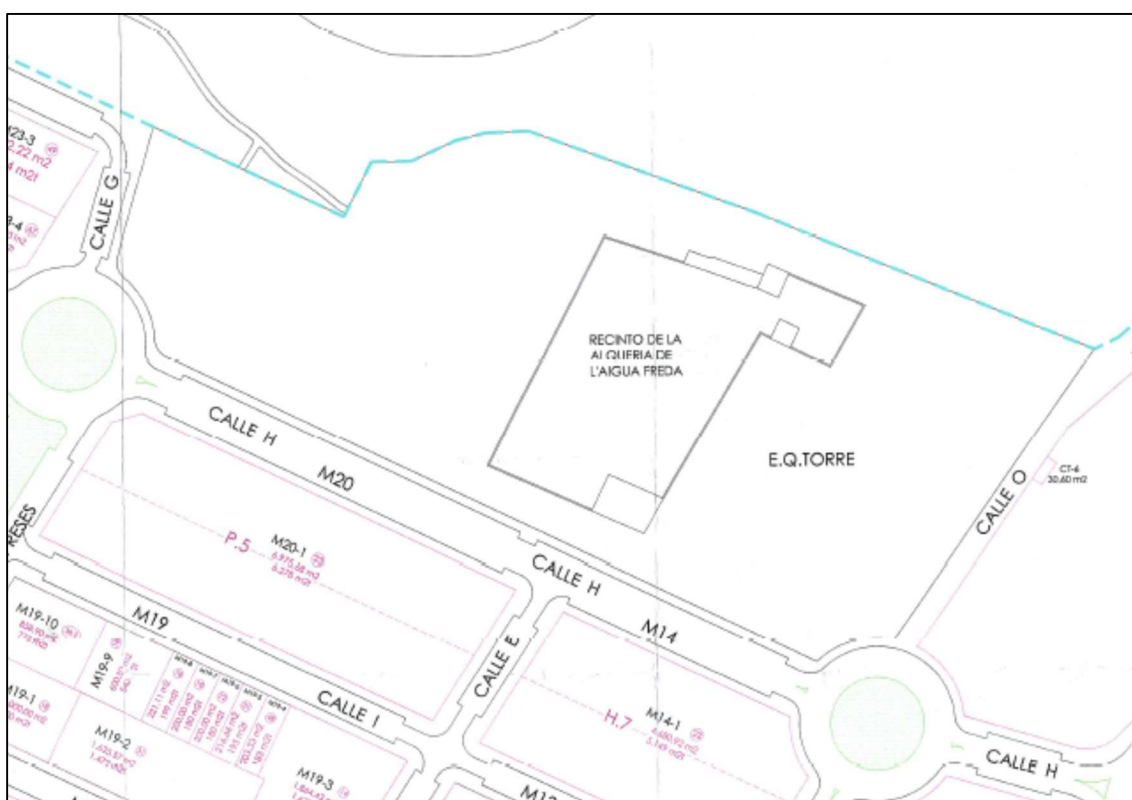
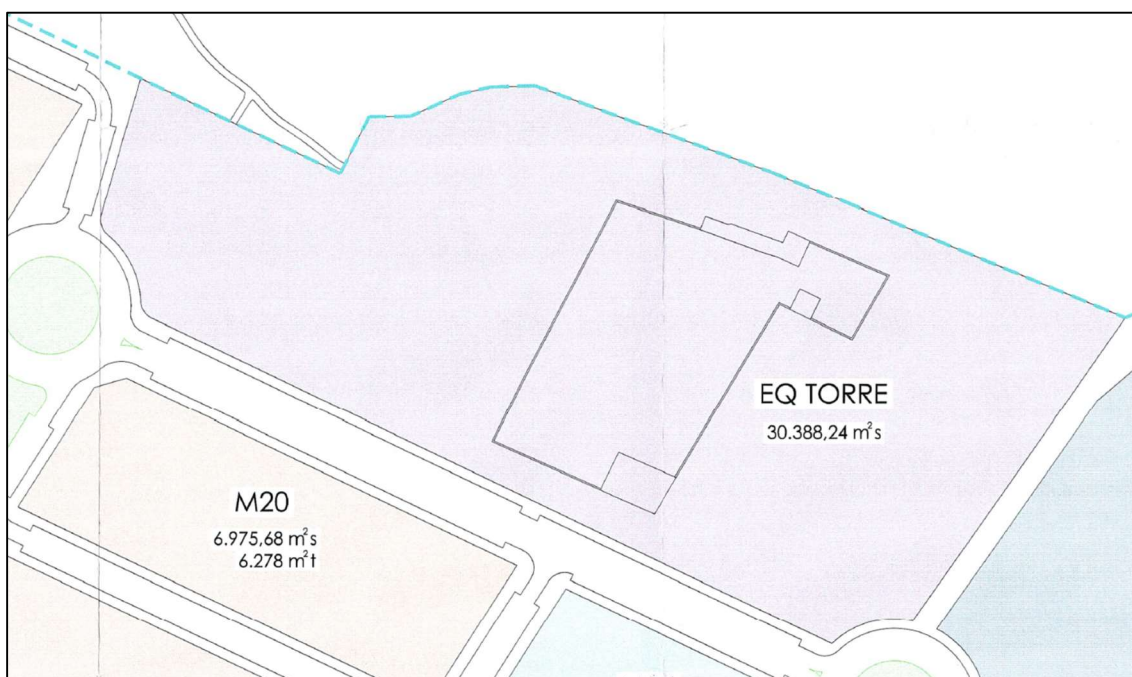
Naturaleza jurídica:

Bien de dominio público de servicio público.

Plano de ordenación urbanística vigente (modificado puntualmente con posterioridad en cuestiones ajenas a la presente):



A nivel de detalle:



Ortofoto:

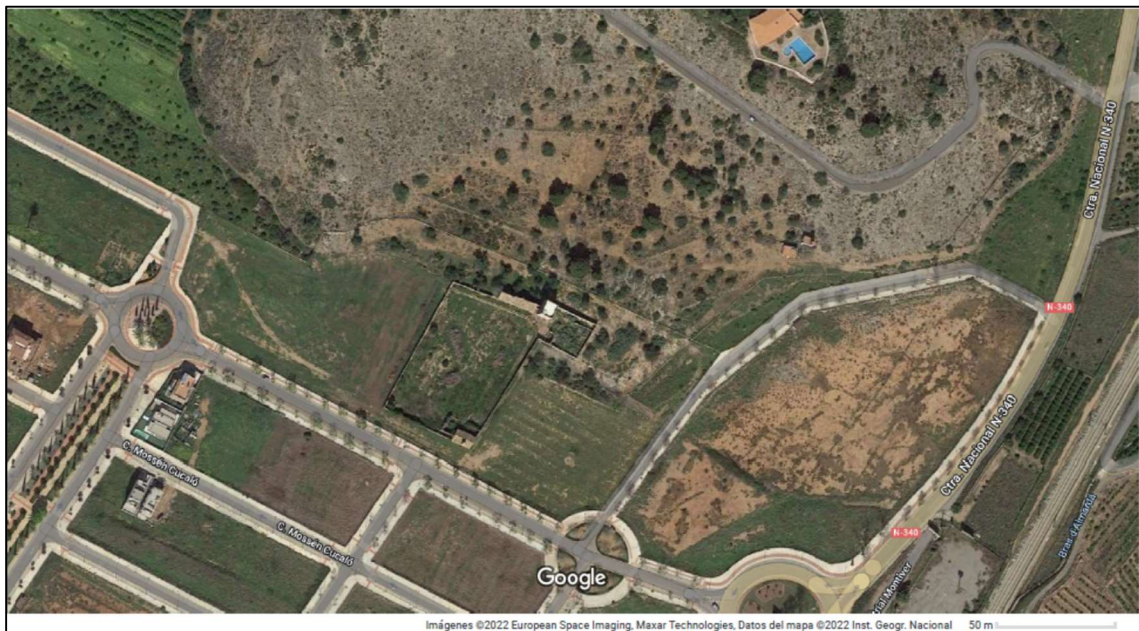
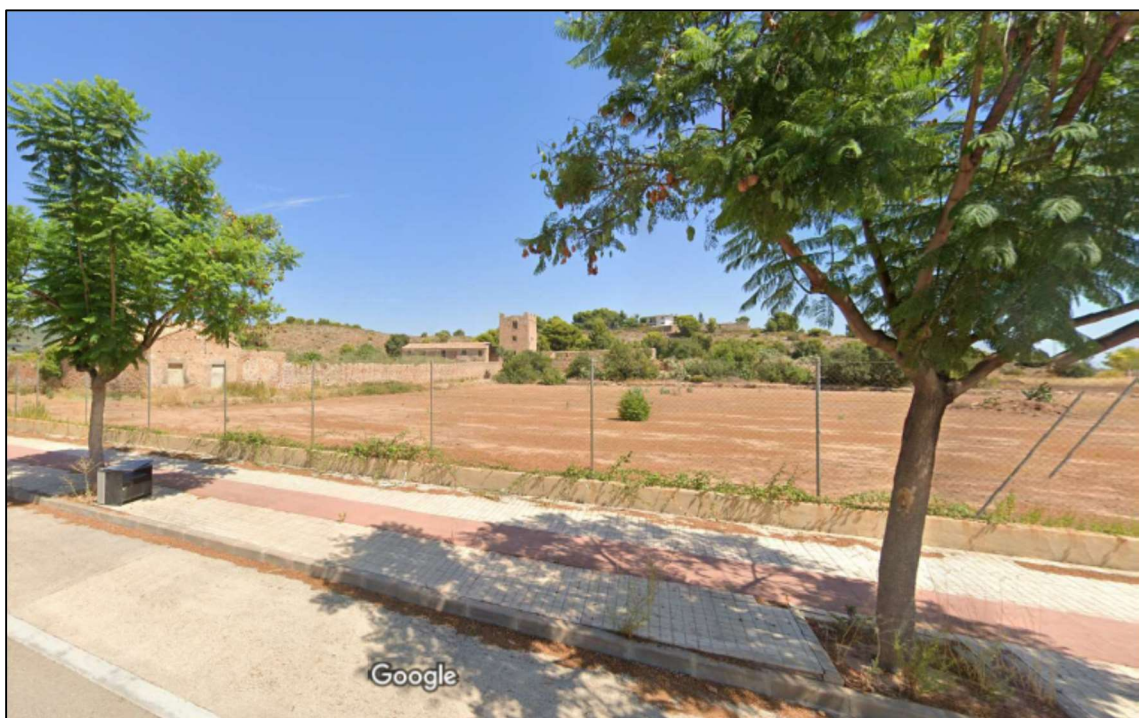


Foto indicativa desde la vía pública:



La realidad muestra un espacio urbano de más de 30.000 m2, desaprovechado para la ciudadanía durante casi dos décadas desde que se obtuvo su plena disponibilidad civil por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto; y sobre el que se ha ralentizado/demorado las inversiones en conservación/rehabilitación que como propietaria corresponde a esta administración pública sobre los elementos del BIC.

El presente plan especial pretende desbloquear esta situación. Tal y como se indicaba más arriba, para la implantación efectiva de usos en un contenedor cerrado de nueva construcción que consuma volumen en dicho espacio es precisa una tramitación, a nivel de planeamiento urbanístico, del correspondiente plan especial. Y ello dadas las previsiones contempladas en el propio Plan Parcial del Sector, que señala:

III.7.- ...” Con carácter general, en la parcela de equipamiento E.Q. TORRES, calificada como entorno del B.I.C. no se permitirá la construcción de ningún tipo de instalación cerrada que consuma volumen hasta que se apruebe el Plan Especial de Protección de Monumento”.

En consecuencia, habrá que estar a lo que resulte de la instrucción de presente expediente urbanístico de plan especial, que debe contar con informe favorable preceptivo y vinculante de la Conselleria de Cultura. La aprobación definitiva de dicho instrumento de ordenación urbanística en principio le correspondería a la Generalitat Valenciana (Conselleria con competencias en materia de ordenación del territorio), al verse afectadas determinaciones de ordenación estructural, tal y como prevé el art. 34 de la ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano, que señala:

En todo caso, los bienes inmuebles así declarados (BIC), los entornos de protección que puedan corresponderles, y sus correspondientes instrumentos de regulación urbanística, formarán parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal.

Habrà que estar, no obstante, a lo que resulte de la instrucción del expediente, respecto a la distribución de competencias del art. 44 del Decreto Legislativo 1/2021, TRLOTUP, conforme al cual

3. Corresponde a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje:

...

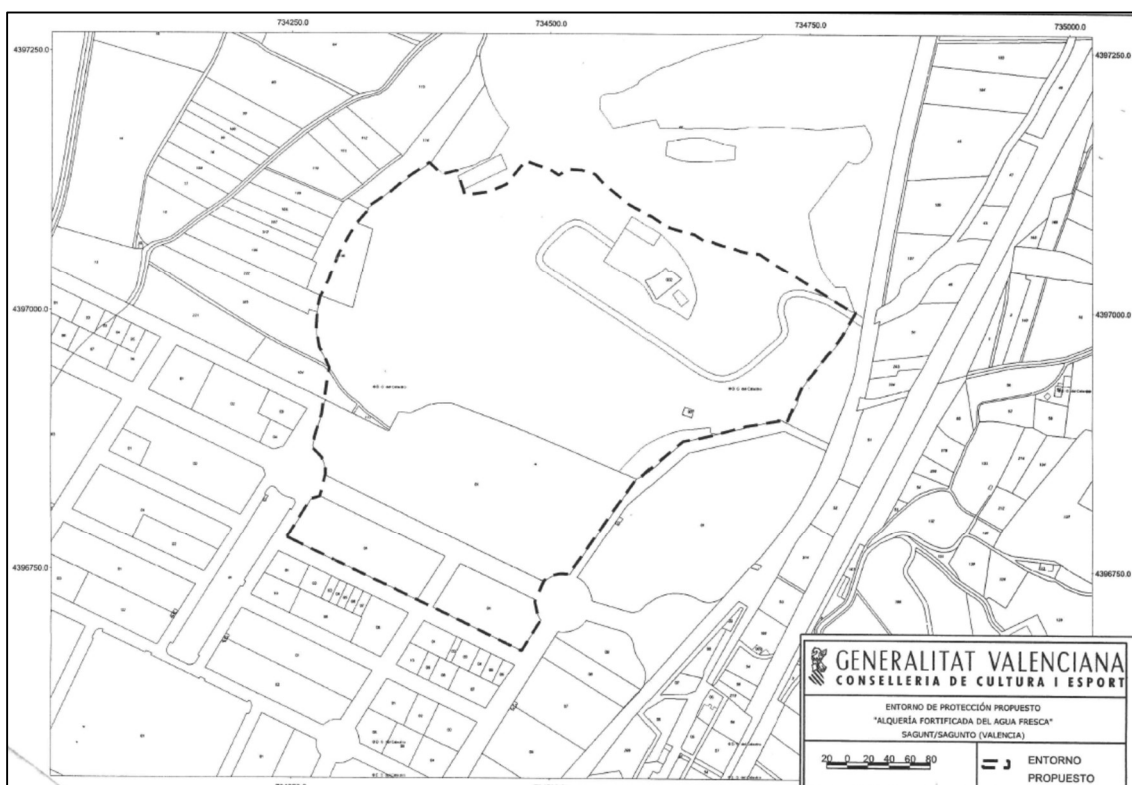
c) Aprobar definitivamente los planes que fijen o modifiquen la ordenación estructural, sean municipales o mancomunados.

6. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores”

Y a si en el presente caso se modifican los parámetros, de uso y máximos que respecto de dicha manzana fijó la Conselleria de Territorio en enero del 2007 (con un cambio o modificación de la ordenación aprobada por la Conselleria) o si el plan especial se limita a concretarlos y precisarlos, sin superarlos. La instrucción del expediente definirá una u otra opción y habrá que estar a una u otra consecuencia.

Por otra parte, dicho equipamiento fue objeto de un primer intento de redacción de plan especial, que no consiguió una aprobación definitiva autonómica (se quedó en el trámite de información pública, sin aprobación provisional municipal). En la instrucción de dicho expediente de planeamiento urbanístico, por parte de la Conselleria de Cultura se emitió un informe, en abril del 2011, que señalaba una serie de premisas que se han tenido en cuenta en la redacción del presente plan especial.

Además, por la Conselleria de Cultura se fijó el entorno de protección del BIC, con el siguiente alcance físico:



Dicho entorno, de unos 149.000 m² de superficie, afecta a dos manzanas edificables del sector, de uso residencial y tipología unifamiliar en hilera o pareadas, que tienen la condición de solar, al equipamiento en su integridad y a una porción de suelo no urbanizable protegido, situado al norte del equipamiento, en el que se localiza una vivienda unifamiliar preexistente, en situación urbanística de fuera de ordenación y en la que, por lo tanto, están excluidas las posibilidades de ampliación y reedificación. También a una pequeña superficie de suelo urbanizable no programado.

Esta sería la descomposición en superficies:

a.- La Alquería de l'Aigua Freda, del Agua Fresca, de Sagunto, que tiene la consideración de Bien de Interés Cultural, inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 y con la categoría de Monumento, de una superficie de 5.634,47 m².

b.- El resto de la parcela en la que se integra el anterior. Su clasificación es suelo urbano, solar, equipamiento, de superficie 24.753,77 m².

c.- Parcelas edificables residenciales y trama viaria del plan parcial del sector UUEE 1, 2 y 5, del Macrosector II del Norte del Palancia, de una superficie de 11.656,50 m² las manzanas edificables, y de 5.511,07 m² los viales

d.- Suelo no urbanizable protegido, al norte, de una superficie de 98.997,28 m²

e.- Suelo urbanizable no programado, incluido en el Macrosector II del PGOU de Sagunto, no programado, de una superficie de 2.737,12 m².

Se destaca que, en las dos manzanas edificables incluidas dentro de dicho entorno, las manzanas P5 y H7, de uso residencial tipología unifamiliar en hilera y pareado, la ordenación pormenorizada vigente define los siguientes parámetros:

III.2.- VIVENDAS EN HILERA-AISLADAS-PAREADAS. H, A y P.

III.2.1. Uso preferente : viviendas con la composición de una sola vivienda en la vertical del suelo donde se emplaza.

1. aisladas en las áreas A.1, A.2 y A.3.
2. pareadas en las áreas P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 y P.9.
3. en hilera en las áreas H.1, H.2, H.3, H.4, H.5, H.6 y H.7.

Otros usos:

Para las manzanas **UFA** los señalados en el plan General para **Z.3 /T.0 :**

- **En relación con el uso residencial, exclusivamente una sola vivienda en la vertical del suelo donde se emplaza.**

III.2.2. Retranqueos mínimos:

... a viales del Plan: 5 m en todas las fachadas de las Aisladas, mientras que en las Pareadas y en Hilera el retranqueo será de 5 m en las fachadas longitudinales y de 3 m en las fachadas de testeros, según se grafía en el plano nº 5 *Aprovechamientos y Retranqueos Mínimos de la Edificación.*

... a linde de fondo : 3 m.

... al límite transversal de cada parcelación :a los efectos de evitar medianeras que no tengan condición de fachada, en el caso de que una o varias parcelas de tipología en hilera decidan dejar separación entre viviendas, ésta será como mínimo de 2 m en cada una de ellas

y siempre con el compromiso del colindante de ejecutar el retiro. En manzanas de edificación aislada será de 3 m y en los pareados que será de 2 m siendo que **siempre se atenderán a lo señalado en el plano nº 5 Aprovechamientos y Retranqueos Mínimos de la Edificación.**

... 0 m. al vial opcional y de uso restringido y longitudinal que se podrá aperturar en el interior de cada manzana, a través de un Estudio de Detalle, con las siguientes determinaciones previas:

- .. al menos en uno de sus extremos conectará con una vía pública.
- .. su uso se limitará al acceso de peatones y vehículos de los usuarios de las viviendas emplazadas en las parcelas recayentes a vial.
- .. ancho mínimo 8m.
- .. separación de la edificación a este vial : 0 m.
- .. tendrá un desarrollo mínimo de un tercio de la longitud mayor de la manzana.
- .. requerirá la expresa y fehaciente conformidad de los propietarios afectados.

El sótano podrá ocupar y /o emplazarse en toda la parcela.

Número máximo de plantas: II.

Tolerancia sobre cornisa: según Art.97 del P.G.O.U., siendo exigible el retiro de fachada solo para las recayentes a vía pública.

Vuelos: se autorizarán cuerpos volados a modo de balcón, no cerrados, de 1 m. máximo y solo recayentes a fachada en vía pública.

Asimismo, se autorizarán cornisas en último forjado, con un máximo de 1 m. en aleros a vía pública y 0,50 m. a espacios posteriores o de fondo.

Parcela mínima:

- 6 m de fachada y 150 m² de superficie para las manzanas calificadas como **H**, excepto en las manzanas H1 y H2 que la superficie mínima es de 138 m².
- Para las manzanas calificadas como **P**, la parcela mínima será de 200 m² y con fachada mínima edificable de 6 m.
- En las manzanas **A**, la parcela mínima será de 400 m².

Frente mínimo de edificación:

- La dimensión mínima de fachada de la edificación a vial principal, en planta baja, será de 6 m

Para todas estas manzanas el aprovechamiento máximo sobre rasante es el que viene recogido y distribuido en el cuadro resumen de aprovechamientos.

Para todas las manzanas calificadas como H, P, A y cuantas edificaciones de viviendas unifamiliares que se puedan promover en el sector, aún siéndole aplicable lo dispuesto en el Plan General para aparcamientos, excepcionalmente se podrá reducir el largo de la meseta de final de rampa recayente a la calle a 2,5 m, cuando sea para el acceso a una única vivienda.

Para el resto del suelo, situado al norte, clasificado como suelo no urbanizable protegido, rigen las siguientes previsiones de los arts. 275 y ss. de las normas urbanísticas del PGOU de Sagunto:

“A.275.- En el suelo no urbanizable de especial protección se prohíbe la construcción de edificios, instalaciones o explotaciones que, por su tamaño y/o características, impliquen la transformación de sus destinos o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger.

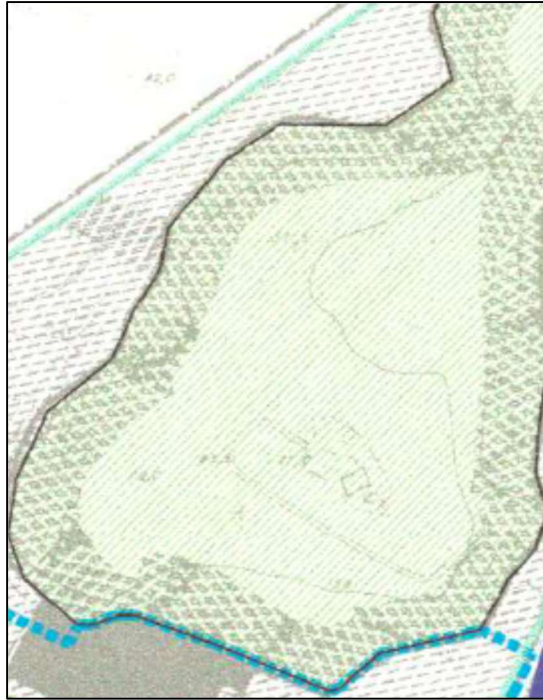
Se prohíbe expresamente:

- La instalación de pistas de motocross.*
- La tala indiscriminada de árboles vivos.*
- Los movimientos de tierras en las marjales.*

Se permiten los usos actualmente existentes siempre que no contravengan la presente normativa. También se permiten los usos siguientes:

- 1. Forestal en la modalidad de bosques reproductores. Se prohíben expresamente aquellos que suponen una alteración del equilibrio ecológico.*
- 2. La caza, sometida a la reglamentación oficial, y a régimen especial en ecosistemas naturales*
- 3. Recreo, montañismo, senderismo, excursionismo, acampada nocturna y aquellas actividades que supongan un contacto con la naturaleza, pero que no necesiten tipo alguno de infraestructura.*
- 4. Instalaciones o refugios de montañas o torres de vigilancia para protección contra-incendios , y pequeñas edificaciones auxiliares de la explotación, en su caso, existente.*
- 5. Laboratorios u observatorios, y demás instalaciones promovidas por la Administración Pública, destinados a la investigación científica.*

A.276.- PLANES ESPECIALES. Podrán promoverse Planes Especiales de Protección de acuerdo con lo especificado en los arts. 17 de la Ley del Suelo y 79 del Reglamento de Planeamiento con el fin de establecer mayores medidas de protección, proceder a regenerar espacios naturales degradados, limitar determinados usos y, en general todo aquello que no esté suficientemente comprendido en los artículos de las presentes Normas.”



El suelo urbanizable no programado se rige por las limitaciones legales para esta clase, muy restrictivas.

Todo lo expuesto figura como antecedentes de necesaria valoración en la formulación de propuestas y alternativas, así como en la elección de aquella por la que finalmente se opte.

2.º Memoria descriptiva y justificativa.

Partiendo de las premisas y antecedentes arriba indicados, el presente plan especial tiene como objetivos fundamentales:

El *primero* de ellos es fijar las condiciones de la protección del BIC arriba identificado.

El *segundo* es definir la ordenación pormenorizada de la parcela EQ TORRE, fijando las normas y límites máximos que regulen las nuevas construcciones y usos admisibles, para dar viabilidad a los objetivos municipales que se consideran más idóneos para dichos espacios dotacionales públicos y que sean conciliables con los mismos.

El *tercero* es comprobar si las condiciones de edificación vigentes en los espacios comprendidos en el entorno de protección fijados en el plan parcial para las parcelas edificables son o no idóneas o adecuadas. Igual consideración respecto de las normas urbanísticas del PGOU para el suelo no urbanizable protegido colindante.

El *cuarto* es comprobar si las condiciones de edificación de parcelas edificables del sector exteriores al entorno de protección pueden suponer o no algún tipo de interferencia a elementos señalados como de necesaria preservación (en concreto, la continuidad visual entre torres, destacado expresamente por la Conselleria de Cultura en su informe de abril del 2011).

A los efectos del primer objetivo, es decir, **fijar las condiciones de la protección del BIC.**

En la parte de este documento de plan especial con eficacia normativa, figura ficha catálogo de cada uno de sus elementos incluidos en el perímetro de las murallas, con el formato y contenido establecido en el anexo VI del TRLOTUP. Incluye la Torre, el edificio de alquería anexo a dicha torre, el Aljibe, la Muralla y el resto del recinto interior de las murallas. Los inmuebles objeto de protección son:

1. Torre: Protección Integral. Uso propuesto: espacio expositivo, oficinas y accesorio del centro de convenciones.
2. Edificio Masía Posada (anexo Torre): Protección Integral. Uso propuesto: espacio expositivo, oficinas, accesorio del centro de convenciones y cafetería/restauración en la planta baja.
3. Aljibe: Protección integral. Uso propuesto: espacio expositivo, accesorio del centro de convenciones y cafetería/restauración.

4. Muralla: Protección Integral.

5. Resto del recinto interior a las Murallas: Protección parcial. Uso propuesto: implantación ex novo de un centro público de convenciones, congresos y eventos de unos 1500 m² de superficie (70mx 22m), con una altura máxima de 6 m de altura de cornisa, una única planta, con cubierta plana mimetizada. Será la única construcción cerrada de nueva implantación en todo el equipamiento. En el resto del recinto interior tendrá tratamiento con elementos de ajardinamiento.

Las normas urbanísticas van en sintonía con este objetivo, limitando cualquier uso o implantación en el entorno que pueda lesionar este objetivo, prioritario.

A efectos del segundo objetivo, es decir, **definir la ordenación pormenorizada de la parcela EQ TORRE**, fijando las normas que, además de conservar los elementos preexistentes con valores patrimoniales, regulen las nuevas construcciones admisibles.

A los efectos de atender diversas demandas y necesidades sociales, y que el espacio sea útil en ese sentido, se apuesta por la siguiente subdivisión de la superficie del equipamiento:

Dentro del recinto de la muralla, se articula la posibilidad de implantación de un EQUIPAMIENTO, Infraestructura-servicio urbano (QI) y especificándose como uso preferente el de centro de convenciones/congresos/eventos. Habilitando para ello un espacio multidisciplinar de 1.500 metros cuadrados (70m x 22m), con una altura máxima de 6 m de altura de cornisa y una única planta, que permitirá dar cabida a multitud de actividades, eventos, congresos y convenciones.

Fuera de las murallas, se configura la siguiente división

1.- Subzona oeste, de una superficie de 4.975,96 m², EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EQ-QD.

2.- Subzona central (al oeste del recinto amurallado), de una superficie de 4.817,74 m², ZONA DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QI.

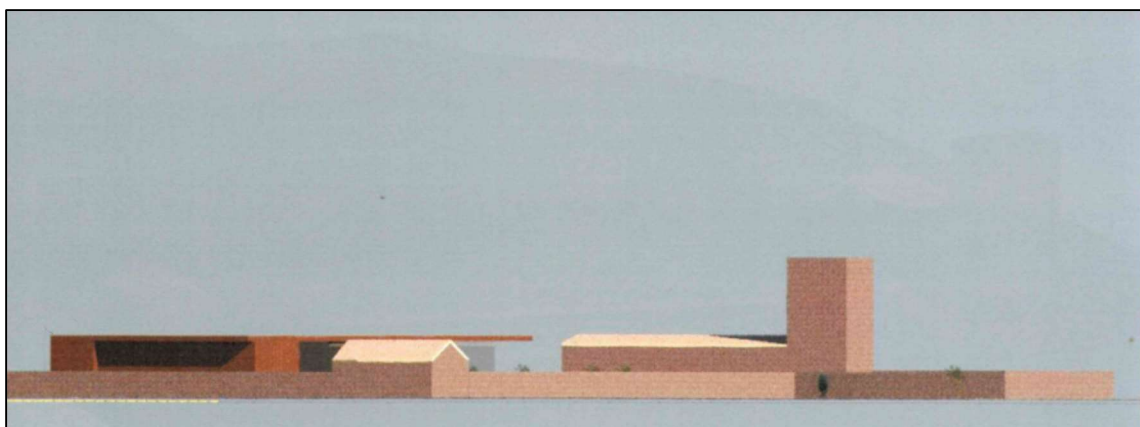
3.-Subzona este, de una superficie de 14.960,07 m², ZONA DE USO Y DSIFRUTE PÚBLICO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QD.

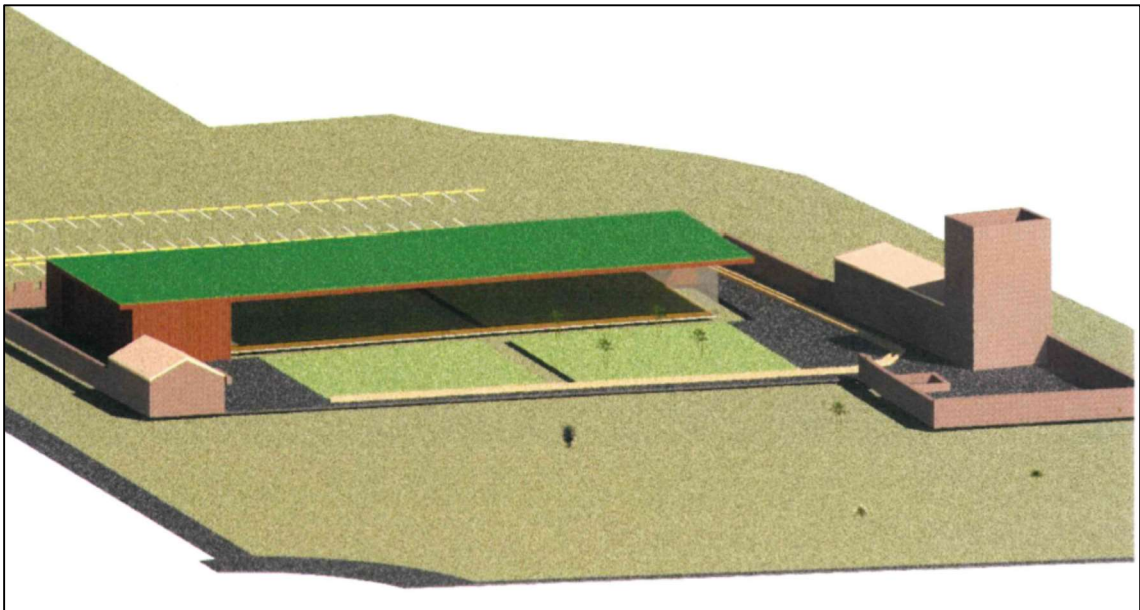
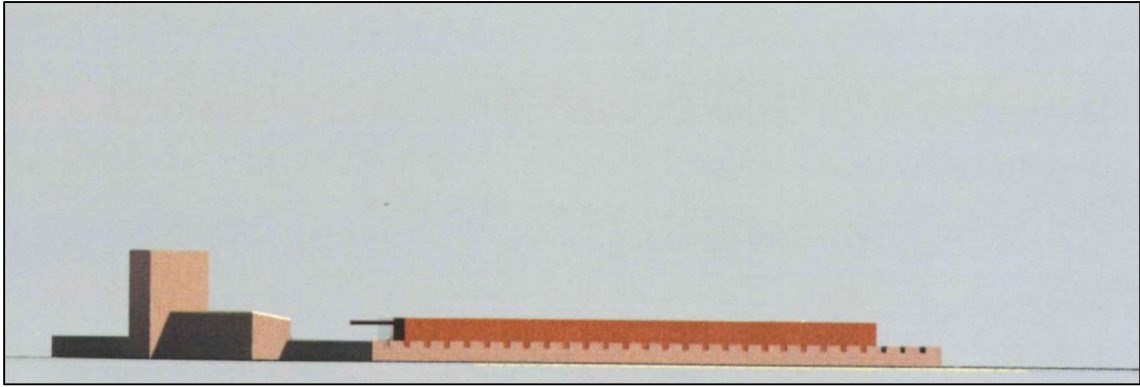
Respecto del centro de convenciones/congresos/eventos, generando una nueva construcción para albergar un espacio multidisciplinar de 1.500 metros cuadrados (70m x 22m), se trata de una infraestructura que no solo permitirá albergar a los participantes de eventos para congresos que se den cita en la ciudad, sino que también estará a disposición para la ciudadanía y colectivos.

En el edificio, con una capacidad para centenares de personas, se podrán celebrar actos multitudinarios, congresos, actividades de ocio, eventos, formativas o culturales. Una infraestructura muy demandada, sobre todo por el sector turístico y que pretende, siguiendo el modelo de otras ciudades de la Comunidad Valenciana (como por ejemplo Gandía, con el palacio municipal de congresos del Baladre) desestacionalizar el turismo y que mejore la oferta de ocio tanto en verano como fuera de temporada estival al potenciar el turismo de congresos. Un turismo congresual que se caracteriza por su alto poder adquisitivo (el gasto medio triplica el del turista de sol y playa) y que se desarrolla entre los meses de noviembre a marzo.

Este centro de congresos/convenciones/eventos va a ser el único elemento admisible de nueva construcción, cerrado, en todo el equipamiento, más allá de la rehabilitación/habilitación de los elementos patrimoniales preexistentes. Se fijan unas condiciones de edificación del mismo que conciliarán con los elementos del monumento, incluida la mimetización vegetal de la cubierta, el carácter plano de la misma, el acristalamiento obligatorio de la fachada recayente al patio, cromatismos, etc.

El siguiente esquema es un reflejo del objetivo pretendido:





Se ha optado por una solución de mínimos en cuanto a la habilitación de nuevas construcciones respecto de las potencialidades que establece el plan parcial vigente (en torno al 5% de edificabilidad, 10% de superficie de ocupación permitida, el 33% de número de plantas, el 50% de la altura de cornisa). En ese sentido no se sobrepasa ninguno de los límites máximos definidos por la Conselleria de Territorio y se apuesta, por el contrario, por unos mínimos.

A efectos del **tercer objetivo, comprobar si las condiciones de edificación en el entorno de protección fijado en el plan parcial para las parcelas edificables del sector son o no las idóneas o adecuadas.**

Dicho entorno afecta a las siguientes manzanas edificables:



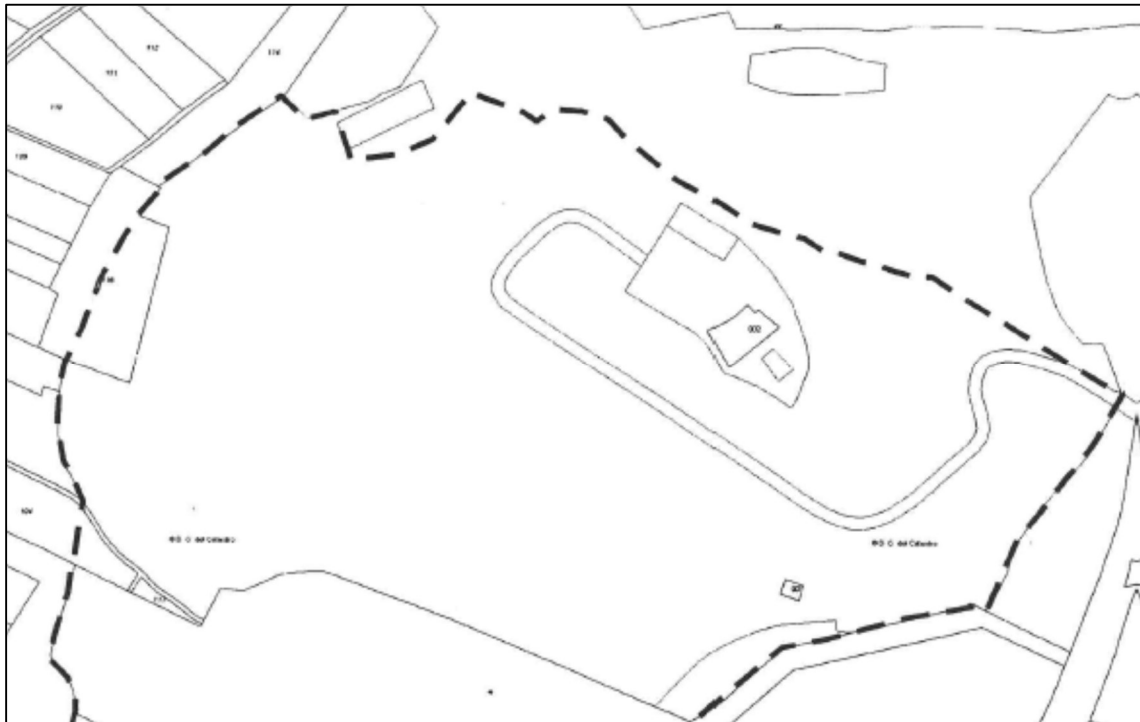
El número de plantas máximo en sendas manzanas es de 2 (Planta baja+1). Analizada la ordenación de usos (residencial), tipología (pareada en un caso y en hilera en el otro) y los parámetros urbanísticos aplicables (arriba reproducidos), no se aprecia la necesidad de fijar ningún tipo de restricción adicional a los mismos. No se está ante tipologías, como por ejemplo la vivienda colectiva, que supongan un riesgo de efecto pantalla o anulación visual del BIC.

Con el presente plan especial se mantienen, reforzadas, las determinaciones del plan parcial vigente para sendas manzanas.

Respecto del resto del suelo, situado al norte, clasificado como suelo no urbanizable protegido, y para el que rigen las previsiones del arts. 275 y ss de las normas urbanísticas del PGOU de Sagunto, se restringe el régimen de tolerancia de usos, ya que se descarta la admisibilidad de

4. Instalaciones o refugios de montañas o torres de vigilancia para protección contra-incendios , y pequeñas edificaciones auxiliares de la explotación, en su caso, existente.
5. Laboratorios u observatorios, y demás instalaciones promovidas por la Administración Pública, destinados a la investigación científica.

Que, por lo tanto, quedan excluidos para el espacio incluido en el entorno de protección:



Respecto de la vivienda unifamiliar preexistente y resto de construcciones, se confirma que la misma se encuentra en situación urbanística de fuera de ordenación y en la que, por lo tanto, están excluidas las posibilidades de ampliación y reedificación.

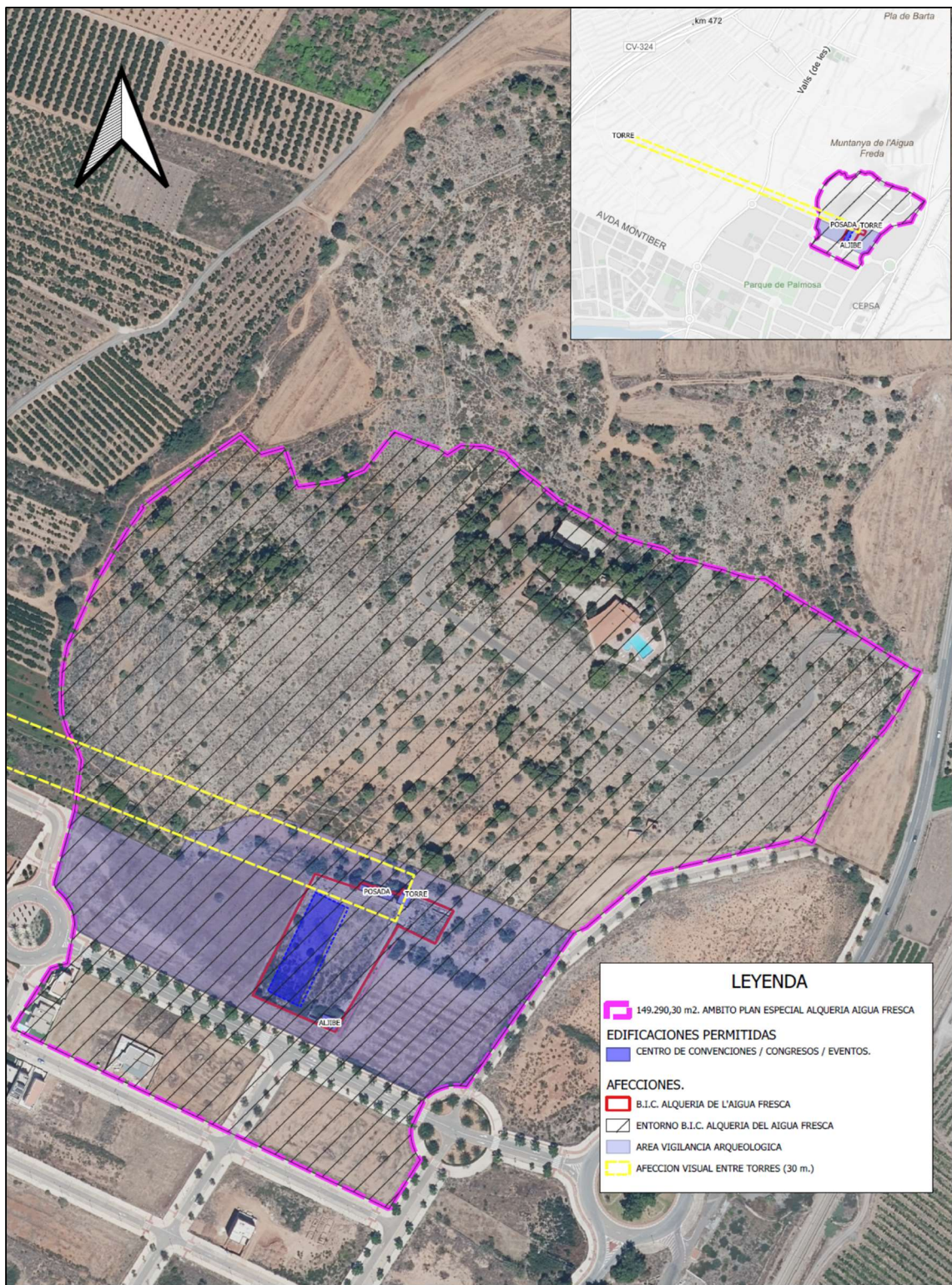
A efectos del **cuarto objetivo**, es decir, **comprobar si las condiciones de edificación de parcelas edificables del sector exteriores al entorno de protección pueden suponer o no una interferencia** a elementos señalados como de necesaria preservación en el informe de la Conselleria de Cultura de abril del 2011(en concreto, la continuidad visual entre torres).

Afección visual:

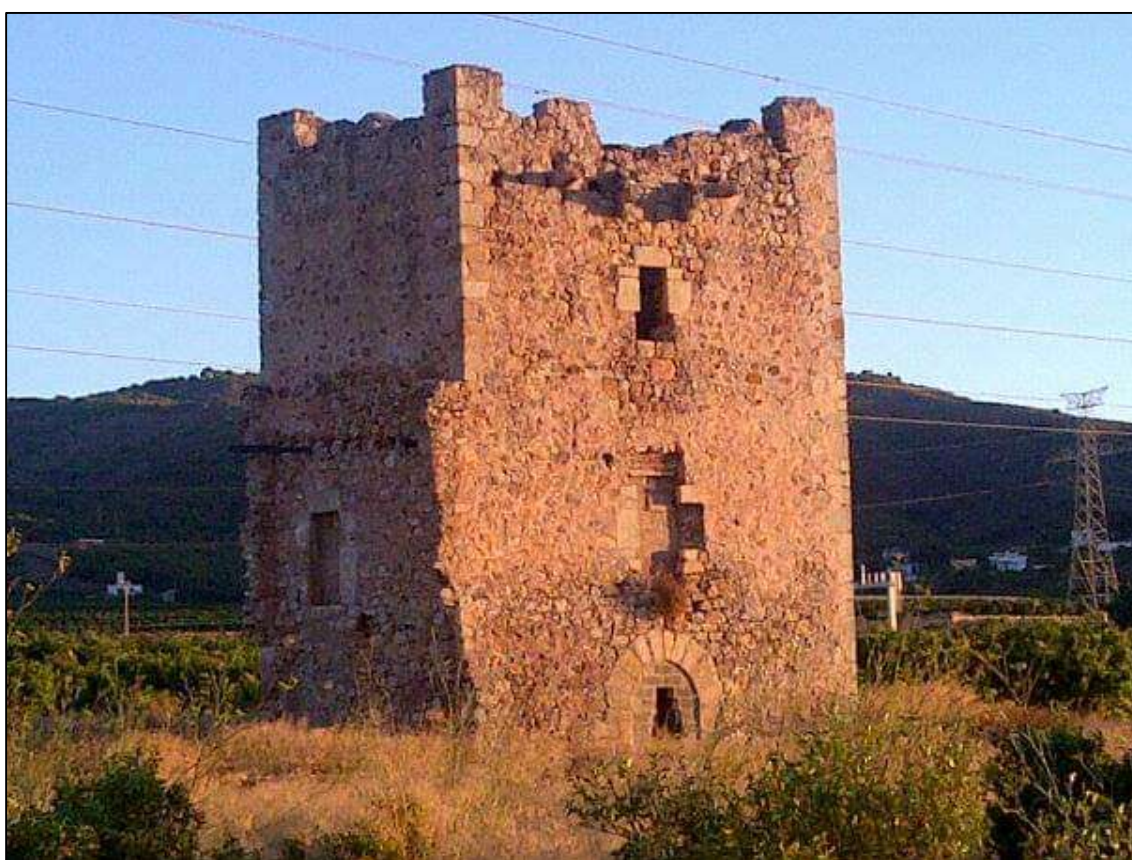
Con el fin de mantener la comunicación visual entre esta torre y la de la Torre de San Roc, comunicación que posiblemente se produciría formando parte de un sistema general de defensa, se establece una franja de protección de 30 m., en la línea visual que une ambas torres y en la que queda exenta de edificación dentro del ámbito del Plan Especial de Protección.

Se observa que las manzanas M23 Y M24 del plan parcial del sector de las unidades 1,2 y 5 del Macrosector II con sus actuales alineaciones, no interfieren en dicha visual, entendida como un corredor visual de 30 metros de ancho.

De ahí que no se aprecie la necesidad de introducir ninguna restricción adicional en dichas manzanas M-23 y M-24 a este respecto.



Torre de San Roc



Tampoco interfiere en dicho corredor visual la construcción de nueva planta permitida en el recinto amurallado.

3.º Consideraciones sobre el estudio ambiental y sobre la protección del paisaje.

El documento de estudio ambiental y territorial estratégico no opera aún en esta fase inicial de apertura del expediente, previa al trámite de consultas, si no que es el resultado del desarrollo e instrucción del mismo.

Sin prejuzgar el resultado último de la instrucción del expediente, se puede adelantar que, a los efectos de determinar el contenido documental de este apartado, es preciso tener en cuenta los siguientes preceptos.

El art. 46 del TRLOTUP señala que:

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando:

...

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados **que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.***

...

*3. El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto **a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria** en los siguientes supuestos:*

a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.

***b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.** Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1.

El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

...

Los catálogos de bienes y espacios protegidos se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos de la regulación básica protectora. *En cualquier caso, se sujetará al procedimiento de evaluación ambiental aquellas modificaciones del catálogo de inmuebles que se emplacen en suelo rural.*

...

En el presente caso, se está ante un plan especial que, aunque es uno de los planes mencionados en el apartado 1 del art. 46 (afecta a la ordenación estructural, al fijar las previsiones de un BIC y su entorno, en los términos del art. 34 de la ley 4/98, PCV. Pero lo hace dentro, muy a la baja, de los límites máximo de edificabilidad aprobados definitivamente por la Conselleria de Territorio en enero del 2007. No modifica las previsiones del plan parcial preexistente si no que las concreta, muy a la baja); lo cierto es que establece el uso, a nivel municipal, de una zona de muy reducida extensión (art. 46.3.b). Y, además, el presente plan especial no establece *el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en los términos de la regulación básica protectora.*

Luego no va a estar sujeto al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario, si no al simplificado.

Es más, al moverse muy por debajo de los umbrales máximos de aprovechamiento e intensidad fijados por el plan parcial vigente (de aprobación definitiva autonómica en enero del 2007), tal y como se señaló más arriba (en torno al 5% de edificabilidad, 10% de superficie de ocupación, el 33% de número de plantas, el 50% de la altura de cornisa), literalmente no se establece ni se modifica la ordenación estructural, si no que se concreta, a nivel de ordenación pormenorizada. Lo que es indiscutible, en todo caso, es la necesaria intervención de la Conselleria de Cultura, con su informe preceptivo y vinculante.

En consecuencia, en esta fase, la documentación precisa en los términos del art. 51 del TRLOTUP es la siguiente:

a) Los **objetivos de la planificación y descripción de la problemática** sobre la que actúa. Que ya se ha desarrollado arriba en los antecedentes y se dan por reproducidos.

b) El **alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan** que se propone.

Frente a un modelo de especificación que pretendiese agotar las posibilidades señaladas en el plan parcial del sector vigente y que son los siguientes:

III.7.- MANZANAS DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

Coeficiente de edificabilidad : **1 m²t / m²s.**

Distancia a lindes o fachadas : sin limitación alguna.

Forma de edificios y cubiertas : sin limitación.

Número máximo de plantas : **III. (tres)**

Altura máxima de cornisa: **12 m.**

Ocupación máxima en planta: 50%.

Aparcamientos: **el número de plazas será igual al número de unidades docentes en las reservas de educación.**

Con carácter general, en la parcela de equipamiento **E.Q.TORRE** calificada como entorno del B.I.C. no se permitirá la construcción de ningún tipo de instalación cerrada que consuma volumen hasta que se apruebe el Plan Especial de Protección de Monumento.

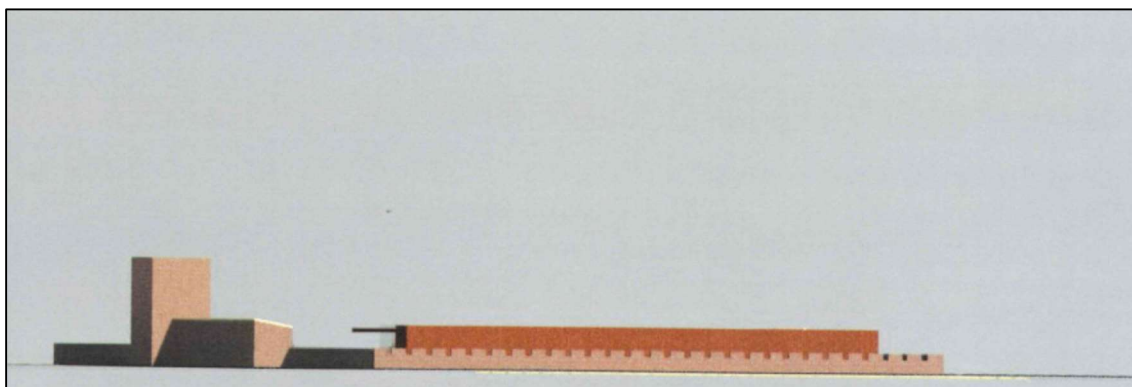
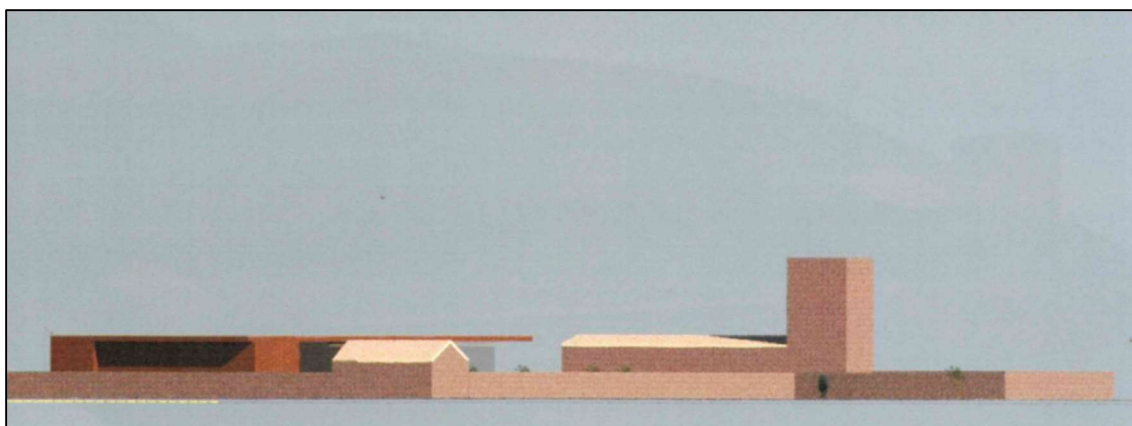
Los usos públicos de dicho equipamiento deberán estar sujetos a esta limitación y ser compatibles con la misma.

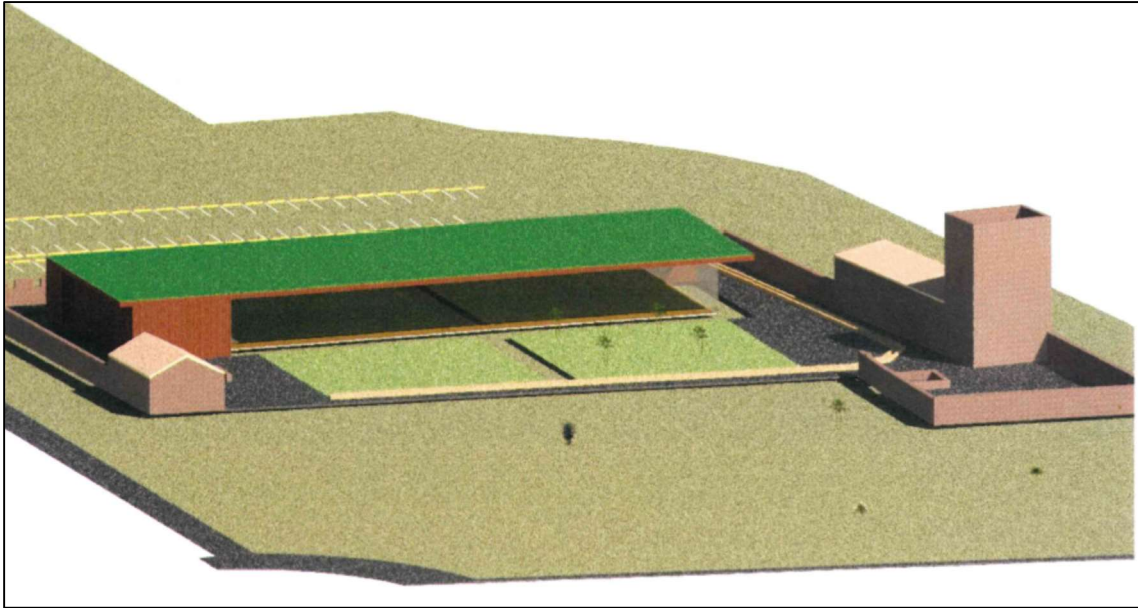
Que habría supuesto volumetrías superiores a los 30.000 m² de techo y ocupaciones en superficie de más de 15.000 m² de superficie, de tres plantas y 12m de altura de cornisa.

Frente a esas opciones de máximos (alternativa 0, que se descarta por no ser conciliables con los valores a proteger tal y como destacó el informe de Conselleria de cultura de abril del 2011) se ha optado por la concreción de la volumetría de la nueva construcción en un espacio edificable de 1500 m² (70 ml x 22ml), de una única planta, por lo tanto 1500 m² de techo, con una altura de cornisa máxima de 6 metros. Y ello para buscar la mejor conciliación posible de un uso óptimo del espacio con los valores arquitectónicos del BIC.

La implantación de esta nueva construcción, de estas características, planteaba una doble opción. O extramuros, al oeste del recinto del amurallado (alternativa1) o intramuros, dentro del recinto amurallado (alternativa 2).

Se considera que la más idónea es la alternativa 2, conforme a este esquema:





La alternativa 2 supone una mejor percepción del monumento desde fuera, sin crear un cuerpo nuevo interpuesto en todo el espacio extramuros. Y un mejor disfrute por el usuario del centro municipal del monumento, sin distorsionar el mismo.

De ahí que dicha alternativa 2 sea la que se desarrolla en los planos del presente documento y en sus normas reguladoras.

Se complementa con previsiones de uso para el resto de la superficie del equipamiento, *extra muros*, conforme al siguiente esquema:

1.- Subzona oeste, de una superficie de 4.975,96 m², EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EQ-QD

2.- Subzona central (al oeste del recinto amurallado), de una superficie de 4.817,74 m², ZONA DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QI

3.-Subzona este, de una superficie de 14.960,07 m², ZONA DE USO Y DSIFRUTE PÚBLICO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QD

Respecto del **desarrollo previsible del plan**, es una cuestión que dependerá del futuro plan de inversiones municipal (una vez que el presente planeamiento, aprobado definitivamente, le habilite para ellos; y de variables en la toma de decisiones tales como la opción final que se escoja entre una gestión directa o indirecta del servicio público a prestar en el inmueble de nueva construcción.

Se parte de la premisa de que la parcela ya goza en este momento de la condición de solar, de forma que está habilitada para poder ser el soporte del futuro equipamiento sin necesidad de realizar un esfuerzo económico en ese sentido (sin perjuicio de un refuerzo de la electrificación, en el caso que la solución final se superase la prevista como ordinaria, cuestión que no se puede prever en este momento si no en el momento de redacción del proyecto). De forma que la dotación de los servicios urbanísticos que le den soporte no es un obstáculo para el desarrollo del presente plan.

Respecto de la implantación del equipamiento, con el que se atienden una demanda social real de la que se carece, se precisa, una vez aprobado definitivamente el presente planeamiento, que se adopte decisiones sobre la futura gestión del espacio, directa o indirectamente y, en este último caso, sacar a licitación la misma. Dicho contrato de gestión de servicio público fijará, en su momento, las inversiones tanto de nueva planta como de conservación y rehabilitación del monumento y el cuadro de amortizaciones con la prestación del servicio.

Lo que sí figura como inexcusable, se escoja o no una u otra opción, es el deber de conservación del actual inmueble para evitar su deterioro, que como propietario corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

Respecto al **diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan** en el ámbito afectado, se parte de la premisa de un espacio ya totalmente transformado urbanísticamente respecto de sus características naturales iniciales. La parcela de equipamiento, de una superficie de 30.388,24 m², es un solar, con acceso desde la vía pública urbanizada y abierta al público, integrada en la trama de calles del sector residencial plenamente urbanizado y dotados de servicios. No va a haber una transformación física de un espacio en estado rústico o primario si no que el mismo ya está transformado, urbanizado.

El plan parcial de sector de dicho sector prevé unas edificabilidades y parámetros para ese equipamiento (30.388,24 m²techo, 15.000 m² de superficie ocupables, una altura de cornisa de 12 m y 3 plantas de altura), que no van a ser susceptibles de materialización salvo en un mínimo porcentaje (1.500 m² techo, 1500 m² de superficie ocupables, una altura de cornisa máxima de 6 m y 1 planta de altura). Por lo tanto, el terreno preexistente al presente plan especial es apto o idóneo para albergar intensidades de uso mucho más amplias de las que finalmente se van a considerar como admisibles.

Respecto de los **efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio**, tomando en consideración el cambio climático.

Al ocupar el equipamiento una parcela que tiene la condición de solar, apta para albergar intensidades de uso diez veces superiores a la que finalmente se ha optado por definir como admisible, no se observan efectos negativos para el medio ambiente. No se observa la necesidad de contemplar especiales medidas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.

El plan especial es un desarrollo o concreción a la baja de las previsiones máximas admisibles según el plan parcial del sector vigente, para usos compatibles con el mismo.

Respecto de la necesidad de redacción de un documento de carácter paisajístico, es preciso tener en cuenta las previsiones del art. 6.7 del TRLOTUP, que señala:

Art. 6.7

En la elaboración de la sección cultural de los catálogos de protecciones, cuando esta se tramite de manera independiente, así como de los planes

*especiales, cuya función sea la de identificación, conservación y preservación de los elementos y los ámbitos correspondientes y **cuyas determinaciones no comporten incremento de volumetría ni modificación en la configuración de los bienes existentes ni de su entorno, no es necesario un instrumento de paisaje**. En estos casos, se tendrán en cuenta criterios paisajísticos y se introducirán condicionantes que preserven el paisaje de acuerdo con la legislación sectorial específica en la materia, introduciéndose los que correspondan en la ficha del elemento.*

En el presente caso se parte de la premisa de que en la parcela de equipamiento estaba prevista a nivel de ordenación en el planeamiento una volumetría de 30.000 m² de techo. En la propuesta objeto de tramitación, la volumetría que finalmente se implanta es de 1540 m² techo. No hay incremento de volumetría en la propuesta final, más bien todo lo contrario, una sensible reducción respecto de la inicialmente prevista, en una superficie muy reducida, un 5% de la superficie del equipamiento, respecto del 50% admisible en el planeamiento. No se considera necesario, por lo tanto, un documento de paisaje. No obstante, en el plan especial *se tendrán en cuenta criterios paisajísticos y se introducirán condicionantes que preserven el paisaje de acuerdo con la legislación sectorial específica en la materia, introduciéndose los que correspondan en la ficha del elemento.*

Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica

No se precisa realizar ningún esfuerzo inversor para dotar a la parcela de la condición de solar. La misma ya cuenta con todos los servicios urbanísticos.

Al preverse un equipamiento EQ, Infraestructura de servicio urbano QI, Centro de convenciones, congresos y eventos, dependerá de que por el Ayuntamiento en un futuro se opte por una gestión directa o indirecta para determinar quién asume el esfuerzo inversor de la implantación de nueva planta. Por ejemplo, la opción de una gestión indirecta, a través de un contrato típico de concesión de obra pública de los previstos en la ley de contratos, podría conllevar la posibilidad de que no hubiese ningún esfuerzo inversor municipal en la implantación de la obra nueva y que, incluso, hubiese una previsión contractual de opciones tan diversas como la de incluir dentro de la obra pública susceptible de compensación con la gestión futura del servicio la de ejecutar la rehabilitación

del conjunto de elementos hasta la de destinar un mínimo anual a la rehabilitación del inmueble hasta su finalización.

Se debe destacar que el presente plan especial no genera el esfuerzo inversor de rehabilitación del conjunto de elementos del BIC. Esta obligación ya existe con carácter previo, dada la condición de propietario del Ayuntamiento y su obligación de mantener el mismo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, respetando las prescripciones de la ley patrimonial.

Documentos con eficacia normativa:

1.º Normas urbanísticas del plan especial.

Capítulo I. Ámbito de aplicación.

Artículo 1. Estructura del ámbito.

Queda regulada dentro del ámbito del presente plan especial la superficie total de 149.290,30 m², delimitados expresamente por la Conselleria de Cultura como superficie del BIC, categoría de Monumento, y de su entorno de protección conforme al plano nº 1.1 del presente documento, con la siguiente composición:

- a.- La Alquería de l'Aigua Freda, del Agua Fresca, de Sagunto, que tiene la consideración de Bien de Interés Cultural, inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 y con la categoría de Monumento, de una superficie de 5.634,47 m². Su clasificación es suelo urbano, solar, y su calificación urbanística es la de EQUIPAMIENTO, Infraestructura-servicio urbano (QI).
- b.- El resto de la parcela en la que se integra el anterior. Su clasificación es suelo urbano, solar, y su calificación urbanística es la siguiente
 - 1.- Subzona oeste, de una superficie de 4.975,96 m², EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EQ-QD.
 - 2.- Subzona central (al oeste del recinto amurallado), de una superficie de 4.817,74 m², ZONA DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QI.
 - 3.-Subzona este, de una superficie de 14.960,07 m², ZONA DE USO Y DSIFRUTE PÚBLICO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QD.
- c.- Parcelas edificables residenciales y trama viaria del plan parcial del sector UUEE 1, 2 y 5, del Macrosector II del Norte del Palancia, de una superficie de 11.656,50 m² las manzanas edificables, y de 5.511,07 m² los viales.
- d.- Suelo no urbanizable protegido, al norte, de una superficie de 98.997,28 m².

- e.- Suelo urbanizable no programado, incluido en el Macrosector II del PGOU de Sagunto, no programado, de una superficie de 2.737,12 m².

Capítulo II. Condiciones de uso para cada uno de los espacios de las subzonas.

Sección I

Artículo 2. Estructuración del recinto de la Alquería de l'Aigua Freda.

A los efectos del presente capítulo, dicho recinto se subdivide en:

- a.-Torre
- b.-Edificio Masía Posada (anexo Torre).
- c.-Aljibe.
- d.-Muralla.
- e.-Resto del recinto interior a las Murallas

Sección II

Art. 3.- Condiciones de uso de la Torre:

Son admisibles los siguientes usos:

- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- Oficinas accesorias al centro de congresos/convenciones/eventos.

Art. 4.- Condiciones de uso del Edificio Masía Posada (anexo Torre):

Son admisibles los siguientes usos:

- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- Oficinas accesorias al centro de congresos/convenciones/eventos.
- Cafetería/restauración en la planta baja.

Art. 5.-Condiciones de uso del Aljibe:

Son admisibles los siguientes usos:

- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- Oficinas accesorias al centro de congresos/convenciones/eventos.
- Cafetería/restauración.

Art. 6.- Condiciones de uso de la Muralla:

Son admisibles los siguientes usos:

- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- No se permite la construcción de ningún elemento de nueva planta anexo a la muralla, ni a una distancia inferior a 5 metros.

Art. 7.- Condiciones de uso del resto del recinto interior a las Murallas:

Son admisibles los siguientes usos:

- En la huella edificable máxima descrita en el plano nº 2.3.2 del presente plan especial, centro de convenciones, congresos y eventos. Todo tipo de actividades, principales y complementarias, asociadas a un centro de estas características que permita su desarrollo, incluida la restauración.
- En el resto del recinto, espacio ajardinado visitable y de tránsito, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.

Sección III

Art. 8.- Estructuración del resto de la parcela en la que se integra el monumento, exterior al mismo

A los efectos del presente capítulo, dicho recinto se subdivide en:

a.- Subzona oeste, de una superficie de 4.975,96 m², EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EQ-QD

b.- Subzona central (al oeste del recinto amurallado), de una superficie de 4.817,74 m², ZONA DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QI

c.-Subzona este, de una superficie de 14.960,07 m², ZONA DE USO Y DISFRUTE PÚBLICO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QD

Art. 9.- Condiciones de uso de la Subzona oeste, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Son admisibles los siguientes usos:

- Instalaciones deportivas descubiertas no generadoras de ningún tipo de pantalla visual.

Art. 10.- Condiciones de uso de la Subzona central, ZONA DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO.

Son admisibles los siguientes usos:

- Estacionamiento de vehículos ocasional no permanente, para atención exclusiva de las demandas del equipamiento.

Art. 11.- Condiciones de uso de la Subzona este ZONA DE USO Y DISFRUTE DEL EQUIPAMIENTO.

Son admisibles los siguientes usos:

- Uso y disfrute público.

Art. 12.- Condiciones de uso de las Parcelas edificables residenciales y trama viaria del plan parcial del sector UUEE 1, 2 y 5, del Macrosector II del Norte del Palancia.

Son admisibles los siguientes usos:

- Manzana P5, uso residencial.
- Manzana H 7, uso residencial.
- Trama viaria: uso público común.

Sección IV

Art. 13.- Condiciones de uso del Suelo no urbanizable protegido.

Se prohíbe la construcción de edificios, instalaciones o explotaciones que, por su tamaño y/o características, impliquen la transformación de sus destinos o naturaleza, o lesionen el valor específico que se quiere proteger. Se prohíbe expresamente la tala indiscriminada de árboles vivos.

Se permiten los usos siguientes:

1. Forestal en la modalidad de bosques reproductores. Se prohíben expresamente aquellos que suponen una alteración del equilibrio ecológico.
2. La caza, sometida a la reglamentación oficial, y a régimen especial en ecosistemas naturales
3. Recreo, montañismo, senderismo, excursionismo, acampada nocturna y aquellas actividades que supongan un contacto con la naturaleza, pero que no necesiten tipo alguno de infraestructura.

Sección V

Art. 14.- Condiciones de uso del Suelo urbanizable no programado, incluido en el Macrosector II.

Son admisibles los siguientes usos:

Uso agrícola y forestal.

El futuro plan parcial del sector deberá calificar obligatoriamente dicho espacio como zona verde, excluyendo cualquier tipo de edificación, incluidas las que son admisibles en zonas verdes.

Capítulo III. Condiciones de intervención y edificación para cada uno de los espacios de las subzonas.

Sección I

Artículo 15. Estructuración del recinto de la Alquería de l'Aigua Freda

A los efectos del presente capítulo, dicho recinto se subdivide en:

- a.- Torre
- b.- Edificio Masía Posada (anexo Torre).
- c.- Aljibe.
- d.- Muralla.
- e.- Resto del recinto interior a las Murallas

Con carácter general, para estos cinco elementos se deben tener en cuenta las siguientes previsiones:

Los Proyectos de Intervención que le afecten contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de este sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38 de la ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano.

Sobre las condiciones particulares de los elementos catalogados se estará a las fichas correspondientes, adjuntas al presente.

Sección II

Art. 16.- Condiciones de intervención y edificación de la Torre:

Protección Integral.

Las condiciones son las descritas en la ficha catálogo del presente plan especial.

Art. 17.- Condiciones de intervención y edificación del Edificio Masía Posada (anexo Torre):

Protección Integral.

El descrito en la ficha catálogo del presente plan especial.

Art. 18.-Condiciones de intervención y edificación del Aljibe:

Protección integral.

El descrito en la ficha catálogo del presente plan especial.

Art. 19.- Condiciones de intervención y edificación de la Muralla:

Protección Integral.

El descrito en la ficha catálogo del presente plan especial.

Art. 20.- Condiciones de intervención y edificación del resto del recinto interior a las Murallas:

Protección parcial.

El descrito en la ficha catálogo del presente plan especial.

Respecto de las construcciones de nueva planta admisibles en dicho espacio, en la huella máxima descrita en el plano n ° 2.3.2, para centro de convenciones /congresos/ eventos, sus parámetros y características son los siguientes:

- Superficie máxima huella edificio.....1.504,80 m²
- Número de plantas:I
- Altura máxima de cornisa:6m.
- Anchura máxima de voladizo.....2 m.

Condiciones de edificación:

- 1.- Cubierta plana, necesariamente mimetizada como cubierta vegetal
- 2.- Acristalamiento integral obligatorio en las fachadas norte y este.
- 3.- Materiales del resto de fachadas como el cemento óxido o el acero Corten.

Las ventanas en cubierta y los elementos para captación de energía solar se admitirán solamente colocados en la modalidad de integración arquitectónica.

El color o tono de las edificaciones no podrá ser llamativo y deberá ser suave, debiendo además justificar su adecuación en cuanto a su no afección a la adecuada percepción de los valores patrimoniales del BIC.

La instalación de carteles de publicidad, de marquesinas, lonas y cualesquiera otros elementos que puedan resultar perjudiciales para la contemplación del BIC quedan prohibidos.

Para los indicadores y la rotulación de los establecimientos, que sean identificativos de las marcas corporativas y de las actividades que se puedan desarrollar en esta zona deberán garantizar su armonía con el BIC y su ambiente. Para ello queda prohibido cualquier elemento que sobresalga del plano de fachada y deberán incorporarse dentro de los huecos de los vallados o de las fachadas.

En el resto del recinto, solo es admisible el tratamiento propio de ajardinamiento y el tratamiento de trayectos peatonales.

Sección III

Art. 21.- Estructuración del resto de la parcela en la que se integra el monumento, exterior al mismo.

A los efectos del presente capítulo, dicho recinto se subdivide en:

a.- Subzona oeste, de una superficie de 4.975,96 m², EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, EQ-QD

b.- Subzona central (al oeste del recinto amurallado), de una superficie de 4.817,74 m², ZONA DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QI

c.-Subzona este, de una superficie de 14.960,07 m², ZONA DE USO Y DSIFRUTE PÚBLICO DEL EQUIPAMIENTO, EQ-QD.

Art. 22.- Condiciones de intervención y edificación de la Subzona oeste, EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Sólo son admisibles instalaciones deportivas descubiertas.

No es admisible la formación de pantallas visuales. Se prohíben expresamente los frontones.

Cualquier tipo de pared que exigiese la instalación (por ejemplo, en pistas de paddle), debería ser necesariamente acristalada.

Se prohíben expresamente gradas.

Art. 23.- Condiciones de intervención y edificación de la Subzona central, ZONA DE APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO.

El prohíben expresamente cubiertas de todo tipo.

Es admisible la implantación de elementos de arbolado.

Art. 24.- Condiciones de intervención y edificación de la Subzona este ZONA DE USO Y DISFRUTE DEL EQUIPAMIENTO.

Arbolado

Fuentes.

Juegos infantiles

Pipican

Bancos y mesas

Trayectos peatonales. Los reflejados en los planos son orientativos, subordinados en su trazado definitivo a no afectar negativamente al arbolado preexistente, debiendo esquivar al mismo.

Art. 25.- Condiciones de intervención y edificación de las Parcelas edificables residenciales y trama viaria del plan parcial del sector UUEE 1, 2 y 5, del Macrosector II del Norte del Palancia.

Las del plan parcial vigente en la fecha de aprobación del presente plan especial. La modificación de los mismos exige la tramitación propia y garantías adicionales propias del presente plan especial.

Sección IV

Art. 26.- Condiciones de intervención y edificación del Suelo no urbanizable protegido.

Ninguna intervención podrá alterar el carácter paisajístico de la zona, ni perturbar la contemplación del BIC.

Para las construcciones existentes en la zona, que no presenten valores desde el patrimonio cultural en el caso de desaparecer (por derribo, colapso...) no se podrán volver a edificar. Mientras eso suceda, cualquier concesión de licencia que sobre éstas se otorgue, deberá ir condicionadas a la integración paisajística de las mismas mediante plantación de vegetación autóctona de parte suficiente de forma que sólo pueda verse desde la parcela del BIC un máximo del 20% del volumen ocupado por estas construcciones.

Sección V

Art. 27.- Condiciones de intervención y edificación del Suelo urbanizable no programado, incluido en el Macrosector II.

Ninguna intervención podrá alterar el carácter paisajístico de la zona, ni perturbar la contemplación del BIC.

Capítulo IV. Obras de urbanización interiores del equipamiento.

Art. 28.- Pavimentos

-Se deberán tener en cuenta criterios históricos de la pavimentación de la zona, así como utilizar materiales propios del lugar.

-En el caso de no encontrar referentes históricos o arqueológicos, en la motivación de su elección se justificará la armonía con los valores del BIC y la no afección negativa sobre la percepción de este.

-En su diseño se deberá utilizar un criterio de homogeneidad (por ejemplo, todos los viales para un mismo uso deberán presentar un mismo tratamiento) y de simplificación, tratando de utilizar el menor número de materiales posible.

-En el caso de pavimentos continuos, se deberá justificar el diseño de sus juntas, de manera que en el mantenimiento y la futura renovación de instalaciones no se produzcan parches. La reposición de la parte de pavimento afecta deberá realizarse hasta las juntas más próximas y con material idéntico.

Art. 29.- Ajardinamiento y arbolado.

-Especies autóctonas presentes en el entorno y adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona.

-Arbolado de hoja caduca cuando interese favorecer la sombra en verano y el soleamiento en invierno.

-Se ubicarán de forma que ni las raíces ni la humedad del terreno donde se planten afecten a bienes de interés patrimonial.

Art. 30.- Mobiliario urbano

-En su elección se deberá utilizar un criterio de homogeneidad (mismos bancos, papeleras, etc. Para toda la parcela y de simplificación, tratando de utilizar el menor número de materiales posibles. Así mismo, su elección deberá justificar la armonía con los valores patrimoniales del BIC.

Art. 31.- Señalizaciones.

-Utilizar tonos que armonicen con los bienes de interés patrimonial y con el ambiente donde se inserten.

-No anclar directamente a bienes de interés patrimonial.

Art. 32.- Eliminación de barreras arquitectónicas

-Sujeción a la normativa vigente en materia de accesibilidad, excepto cuando, motivadamente, el valor patrimonial cultural lo impida.

Art. 33.- Alumbrado

-Se evitará la contaminación lumínica.

-Se justificará que el modelo elegido pasa lo más inadvertido posible y por tanto produce la mínima afección negativa posible sobre la percepción de los valores del BIC.

Art. 34. Instalaciones

-Las instalaciones se canalizarán subterráneamente.

-No se podrá realizar ninguna instalación que produzca una afección negativa sobre la percepción de los valores del BIC.

Capítulo V.- Afección visual:

Art. 35.- Línea visual con la Alquería del Roc.

Con el fin de mantener la comunicación visual entre esta torre y la de la Torre de San Roc, se establece una franja de protección de 30 m., en la línea visual que une ambas torres y en la que queda prohibida la edificación dentro y fuera del ámbito del Plan Especial de Protección, en todo su trayecto.

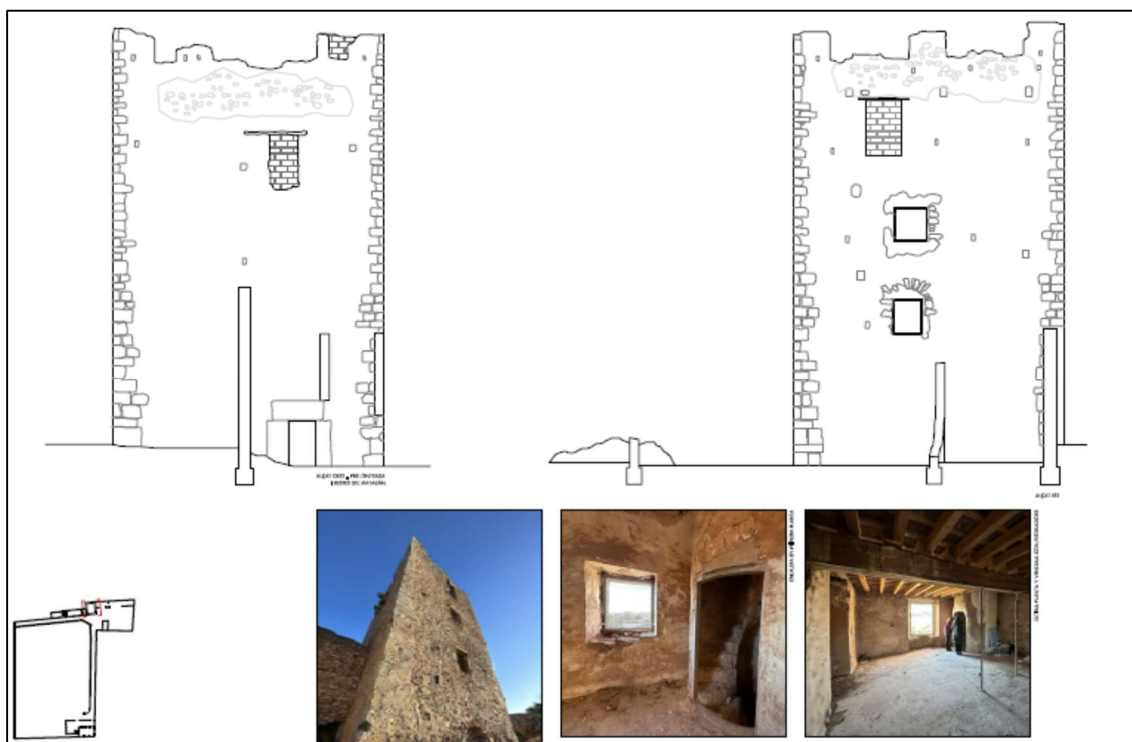
2.º Fichas Catálogo.

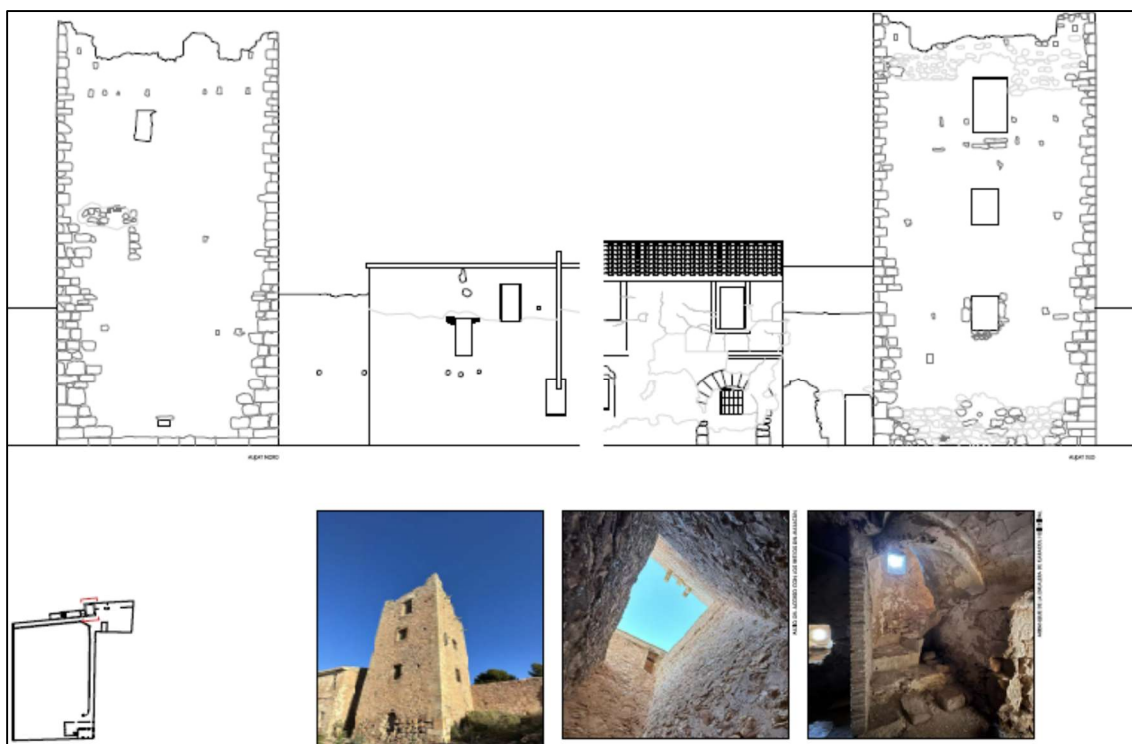
INFORMACIÓN PREVIA y descripción general del monumento.

El BIC que se denomina Alquería Fortificada del Agua Fresca se encuentra en Sagunto, en la comarca de Camp de Morvedre, concretamente junto a la antigua N-340, a la altura del km 26 de la misma, en la Muntanyeta de l'Aigua Freda.

Su elemento principal es la Torre de la Alquería Fortificada del Agua Fresca es de planta rectangular y está construida con piedra trabada con mortero. Consta de tres plantas y una terraza rematada con colmenas parcialmente conservadas. Esta torre puede haber tenido un uso residencial en algún momento tal y como prueban la ubicación de las ventanas a los lados este y sur y detalles como la conservación de ventanas en el último piso.

Alzados

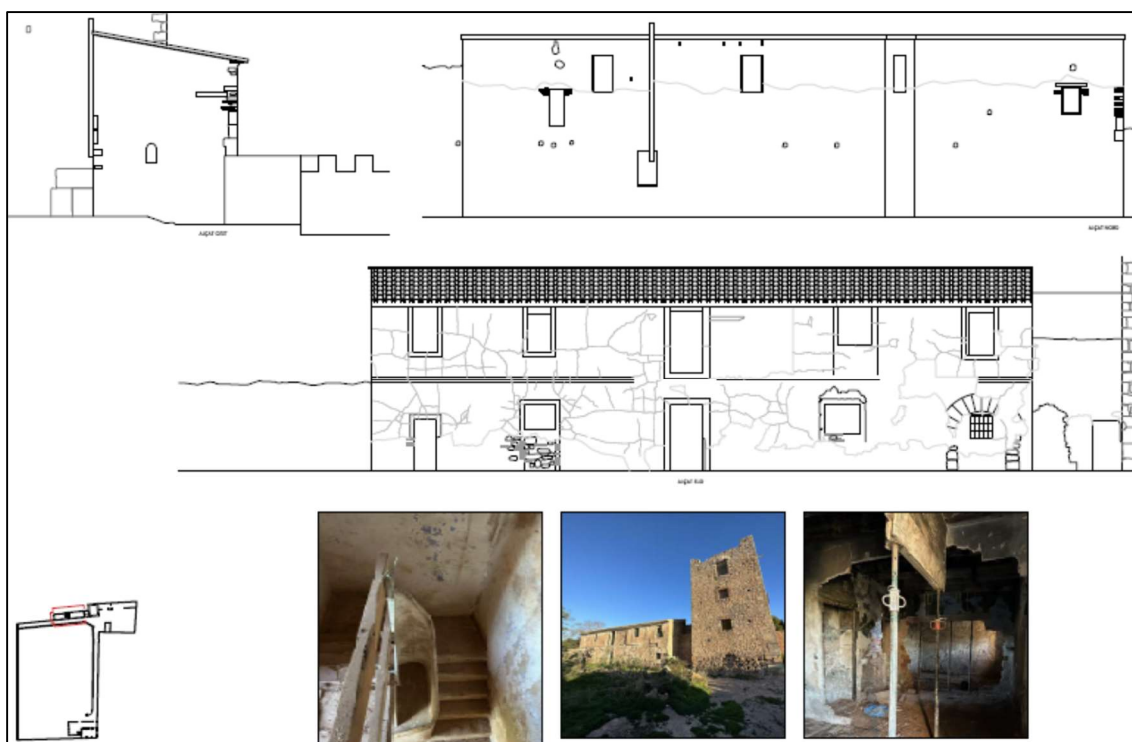




La torre forma parte del conjunto de la Alquería, pero no es el único edificio. Se está ante un conjunto de edificaciones que ha sufrido diferentes modificaciones a lo largo de su historia. En la actualidad se conserva dentro de su cerramiento (muralla), además de la torre, la huerta, unas viviendas (masía anexa a la torre) y un aljibe.

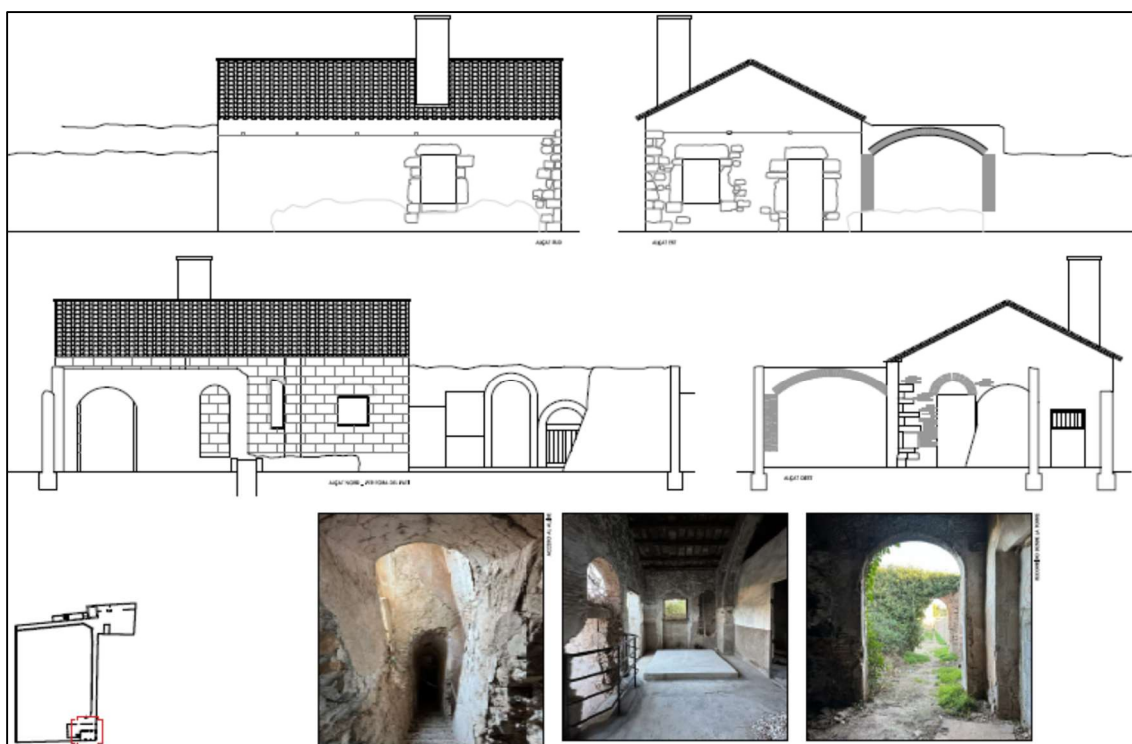
Al lado de la torre y conectada con esta, se encuentra la antigua vivienda de los propietarios. La planta actual, de una sola crujía y cubierta a un agua, está formada por cinco cuerpos simétricos con la entrada principal y las escaleras de acceso al piso situadas en el cuerpo central.

Alzado:



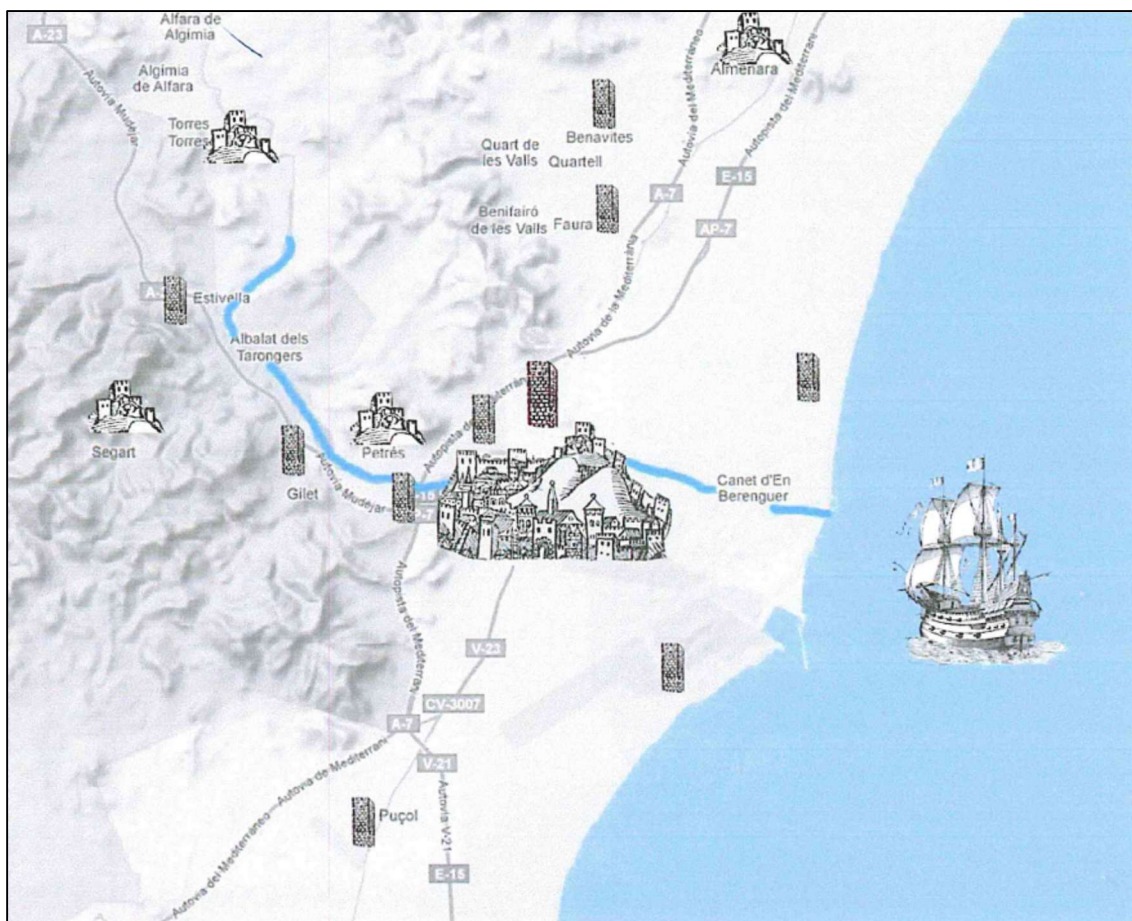
Adosados al muro, y formando un conjunto separado, se encuentran los restos de una serie de edificaciones de mampostería demolidas y construidas apoyándose en el muro de cerramiento exterior. El Aljibe se sitúa en un extremo del conjunto. Tiene acceso por una entrada de piedra tallada, con dintel de una sola pieza, de inspiración gótica. Los peldaños que descienden hasta el grifo, están también contruidos con sillares y cubiertos con bóveda de cañón. La calidad del agua conservada en la cisterna que servía de aprovisionamiento para los muchos vecinos de Sagunto ha dado nombre a la alquería.

Alzado:



EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Durante el siglo XVI se producen en la costa del Levante numerosos asaltos de origen marítimo. En 1528 las Cortes de Monzón acuerdan la construcción de obras para la defensa del litoral, así como la creación de una guardia costera. Estas fortificaciones, generalmente torres de guarda, tenían como misión avisar del ataque de turcos y berberiscos que venían por mar y desembarcaban en las cosas para asaltarlas, arrasar los cultivos, saquear los pueblos y llevarse cautivos, todo ello ayudados por los moriscos que, descontentos, huían con ellos. A fin de evitar que estos hechos siguieran produciéndose, en 1575, el Rey Felipe II encargó al virrey de Valencia, Vespasiano Gonzaga y Colonna, un estudio de defensa del litoral. Como consecuencia de lo anterior, durante el siglo XVI, el tramo de costa en torno a Morvedre contaba con trece torres de vigilancia y defensa, representadas gráficamente, de forma indicativa, en el siguiente esquema:



Aunque la zona costera era de gran peligrosidad, la población cultivaba sus fértiles tierras. Esto da lugar al levantamiento de otras torres de defensa y a la fortificación de los edificios, de ámbito rural, como la alquería del Agua Fresca, para que albergarse las gentes en momentos de incertidumbre o peligro. Estas torres, en Sagunto, también desempeñaban un papel de avanzadilla en el sistema defensivo de la ciudad y formaban parte de la red de señales de aviso.

Esta torre según Antonio Chabret “perteneció a Mosén Juan Gilabert Cucaló, caballero, dueño de la alquería de la Agua Fresca, antes que la poseyeran los Berenguer, con quienes se unieron. De esta unión procedía Juan Cucaló, que casó con Isabel, hija de Jaime Montull, baile de Villarreal”. Joan Gilabert Cucaló figura como noble saguntino en 1593.

La vivienda con los restos que envuelven el aljibe podría datarse de finales del siglo XVIII, como consecuencia de alguna reocupación contemporánea a la construcción de algunas alquerías de colonización de la zona, después de la expulsión de los moriscos. Se encuentra en terreno llano, al norte de la población. El conjunto de edificaciones ha sufrido distintas modificaciones a lo largo de su historia. En la actualidad se conserva dentro de un cerramiento de mampostería ordinaria, el huerto, una torre, una vivienda y un aljibe además de distintas estructuras medio derribadas.

La torre de planta rectangular y construcción de piedra trabada con mortero, consta de tres alturas y una terraza rematada con merlones, parcialmente restauradas. Una falsa bóveda cubre la planta baja, habiendo poseído el resto de algunas una cubierta de vigas de madera con voltón. Todos los forjados, se encuentra demolidos a excepción de la bóveda de la planta baja y de la cubierta, restaurada a la cual se llega por medio de una escalera de caracol. La entrada angosta y protegida por un matacán, los sillares empleados en las esquinas de las torres y en especial el uso de aspilleras en toda la edificación, en la planta baja cuatro aspilleras constituyen la única fuente de iluminación, refuerzan su capacidad defensiva. El edificio pudo tener también un uso residencial como prueban la ubicación preferente de las ventanas a los lados este y sur y detalles constructivos de esta torre como la edificación de la planta baja con bóveda, las ventanas festejadas, los materiales y técnicas constructiva, pueden sugerir una proximidad cronológica entre esta torre y sus vecinas de Benavites y Gilet de finales del siglo XV.

Junto a la torre y conectada con ésta por dos muros que dificultan la entrada a la misma, se encuentra la antigua vivienda de los caseros. La planta actual, de una sola crujía y cubierta de un agua, está formada por cinco cuerpos simétricos con la entrada principal y las escaleras de acceso al piso situadas en el cuerpo central. Con una conservación deficiente, la vivienda muestra una concepción neoclásica en su construcción que se puede ver en la construcción atípica de la distribución interna de la vivienda y en detalles como la escalera de tres tramos o la imposta que separa las dos alturas. En todo caso se pueden distinguir distintos períodos constructivos, encontrándose, por ejemplo, un arco de medio punto tapiado en la esquina más próxima a la torre. Adosados al muro y formando un conjunto separado al extremo este de la alquería se encuentran los restos de una serie de edificaciones de mampostería demolidas y construidas, al igual que la vivienda, apoyándose en el muro de cerramiento exterior.

El aljibe se sitúa en el extremo sudeste del conjunto, levantado con distintas técnicas constructivas. Tiene acceso por una entrada de piedra tallada, con dintel de una sola pieza, de inspiración gótica. Los peldaños que descienden hasta el grifo están también contruidos con sillares y cubiertos con bóveda de cañón. La calidad del agua conservada en la cisterna que servía de abastecimiento para muchos vecinos de Sagunto ha dado nombre a la alquería. Envolviendo la entrada al aljibe se conservan dos conjuntos de arcos de ladrillo. El exterior se asienta sobre una base elevada, que cierra el acceso, mientras que la arcada interior ha sido aprovechada para construir una caseta que albergaba al motor de elevación. Fuera del conjunto se encuentran dos cuellos de cisterna levantados con piedra y argamasas, uno de los cuales pudo haber servido para instalar una noria. Se conservan impostas de inspiración neoclásica en la vivienda adosada a la torre. (C. Pérez-Olagüe).

ESTADO DE LAS EDIFICACIONES DE LA ALQUERÍA FORTIFICADA DEL AGUA FRESCA

MURALLA

Como cerramiento exterior de todo el complejo, encontramos una muralla de mampostería de largas dimensiones, pero con poca altura (2,6 m).

Su estado actual es de disgregación acentuada del mortero de rejuntado, crecimiento de vegetación y sus almenas originales están cegadas por mampuestos de manera que aparentemente parece como un muro continuo, aunque mal conservado.

Los accesos al recinto están cegados e incluso con la pérdida de un arco de medio punto de sillería en la zona anexa a la entrada actual.

TORRE

En el exterior de la torre, encontramos elementos impropios del edificio debido a los diversos usos sufridos por el mismo a lo largo de los años. El estado general de conservación de las fábricas es deficiente puesto que los morteros de cal que sellan y conforman los núcleos, se encuentran en proceso de arenización, esto significa la pérdida del cementante del mortero y por tanto con el tiempo la caída de mampuestos y sillares.

Este deterioro está más acusado en el zócalo donde además de deterioro del paso del tiempo, encontramos la falta de sillares por actos vandálicos.

Por otra parte, la configuración del sistema defensivo de la torre primitiva se ha desfigurado con la creación de nuevas necesidades en el gótico con la posible ampliación de las aspilleras a ventanales de disfrute para mayor entrada de luz en las dependencias incluso con “festejadores” en el interior.

El hueco de la puerta de entrada es el original de reducidas dimensiones para que sea más complicado el asedio.

Sobre este se encuentran restos de sillería de matabanco actualmente cegado.

En planta baja existe una capa de tierra restos de las diversas ocupaciones actuales sufridas por el edificio. Esta cubierta por bóveda de cañón realizada con tapia de piedra sobre encofrado de cañizo. Esta bóveda ha sufrido diferentes modificaciones al ejecutarse en el gótico la escalera de caracol puesto que originariamente la escalera sería “tipo gato” de madera para que en caso de asedio se pudiese recoger en la planta primera.

Se accede a la planta primera por la escalera de caracol. Desde la primera planta se observa las pérdidas de forjado en planta segunda y planta tercera

pudiendo incluso ver la última reparación de la cubierta utilizando técnicas constructivas no originales.

La tipología constructiva de los forjados es de época gótica con vigas molduradas y revoltón encofrado de hormigón de cal. Las vigas de madera han sido atacadas por xilófagos, carcoma e incluso pudrición parda cuando la cubierta no cumplía la función de estanqueidad.

Al acceder a la cubierta tenemos el antepecho de las almenas que nos sirve de protección con una altura comprendida entre 70-110 cm. En la mayoría de los tramos faltan parte de las almenas, aunque se sigue distinguiendo la huella de su ubicación.

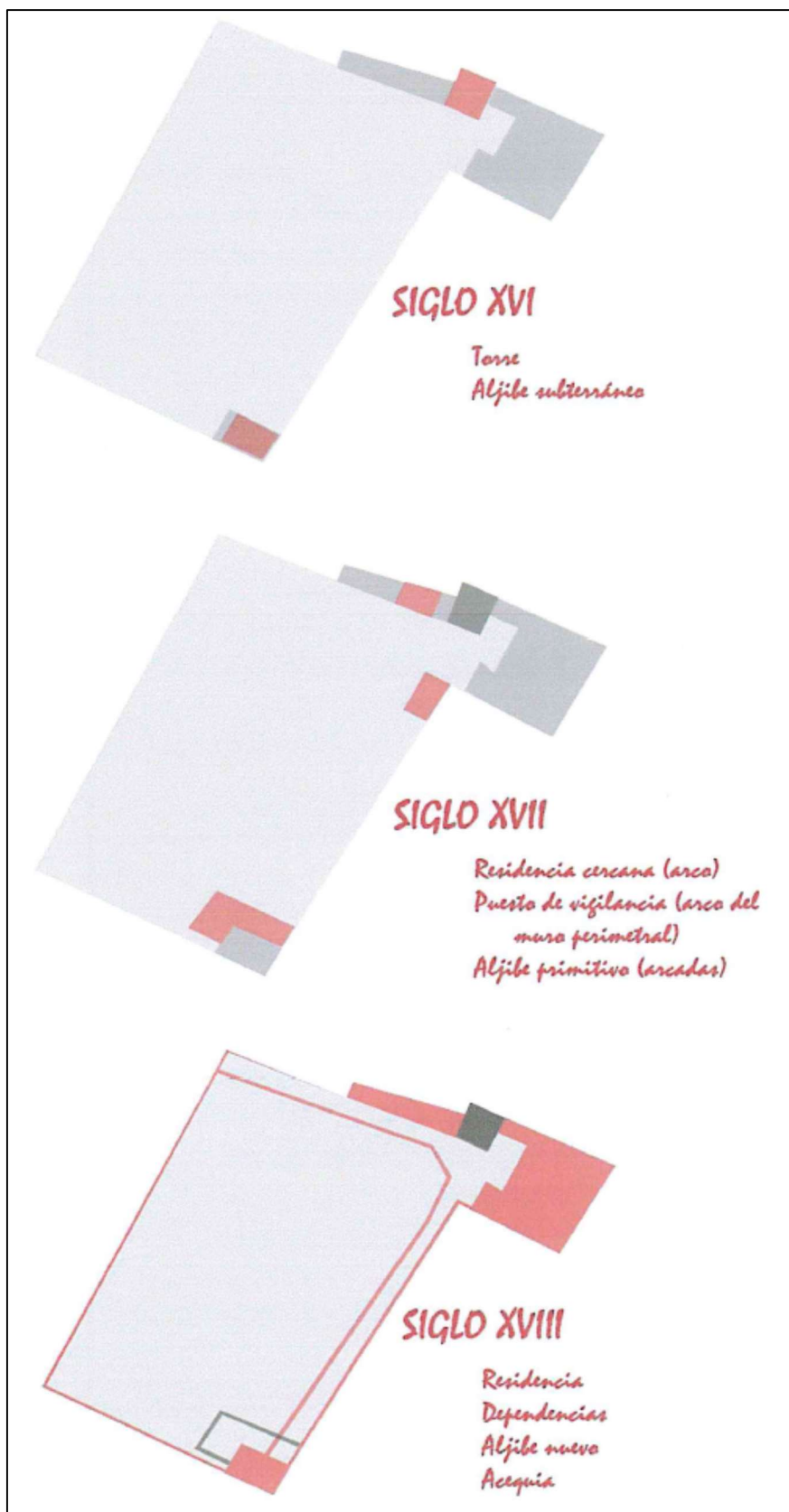
MASÍA

Su estado de conservación es precario provocado, en los últimos años, por las últimas ocupaciones del inmueble. Consecuencia de esto son las múltiples manchas provocadas por las fogatas hechas en el interior, quemándose forjados con decoración de estilo gótico, tabiques demolidos de cualquier manera sin eliminar posteriormente los escombros, colapso de parte de cubierta de madera que ha traído como consecuencia el aceleramiento del deterioro interior.

ALJIBE

Este edificio también ha sufrido la mano del hombre consecuentemente los mismos daños que la masía. Como agravante cabe destacar el gran peligro que acarrea tener el hueco del depósito de agua de grandes dimensiones abierto en su cara superior.

Esquema de evolución



FICHAS DE LOS 5 ELEMENTOS.

Datos identificativos de la FICHA PRIMERA:

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE SAGUNTO (VALENCIA).

CÓDIGO: inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 /BIC/PGI

PATRIMONIO CULTURAL.

CATEGORÍA: MONUMENTO.

PROTECCIÓN GENERAL: INTEGRAL.

DENOMINACIÓN: TORRE de la ALQUERÍA DEL AGUA FRESCA.

CONDICIONES DEL BIC: Declaración como BIC por Resolución de 4 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, del Ministerio de Cultura.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS: Forma parte del conjunto defensivo originario del siglo XVI, tal y como se describe arriba.

AFECCIONES URBANÍSTICAS: Plan Parcial del Sector UUEE 1,2 y 5 del Norte del Palancia, aprobado definitivamente en el 2007.

SITUACION

LOCALIZACION:

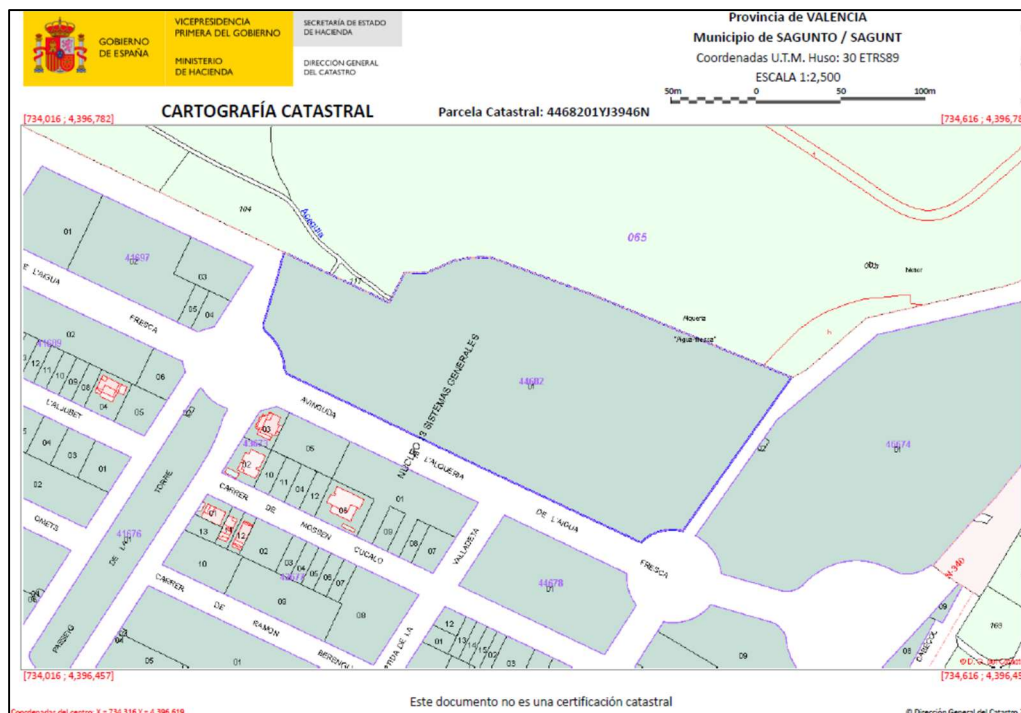
En Sagunto, en la comarca de Camp de Morvedre, concretamente junto a la antigua N-340, a la altura del km 26 de la misma, en la Montanyeta de l'Aigua Freda.

Coordenadas UTM: X=734371.963 Y=4396652.456

Polígono/manzana y parcela catastral:

4468201YJ3946N0001SO

Plano catastral situación



TITULARIDAD

Pública, del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Ver introducción común a las cinco fichas catálogo sobre su origen en el siglo XVI y su desarrollo posterior.

TIPOLOGÍA, DESCRIPCIÓN Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS:
Edificio defensivo, construcción fortificada. Construida con piedra trabada con mortero. Consta de tres plantas y una terraza rematada con colmenas parcialmente conservadas.

ELEMENTOS IMPROPIOS Y USOS PASADOS: Esta torre pudo haber tenido un uso residencial en algún momento tal y como prueban la ubicación de las ventanas a los lados este y sur y detalle como la conservación de ventanas en el último piso.

En el exterior de la torre, encontramos elementos impropios del edificio debido a los diversos usos sufridos por el mismo a lo largo de los años. El estado general de conservación de las fábricas es deficiente puesto que los morteros de cal que sellan y conforman los núcleos, se encuentran en proceso de arenización, esto significa la pérdida del cementante del mortero y por tanto con el tiempo la caída de mampuestos y sillares.

Este deterioro está más acusado en el zócalo donde además del deterioro del paso del tiempo, encontramos la falta de sillares por actos vandálicos. Por otra parte, la configuración del sistema defensivo de la torre primitiva se ha desfigurado con la creación de nuevas necesidades en el gótico con la posible ampliación de las aspilleras a ventanales de disfrute para mayor entrada de luz en las dependencias incluso con “festejadores” en el interior.

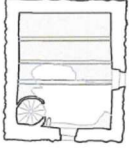
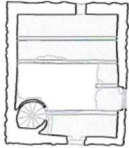
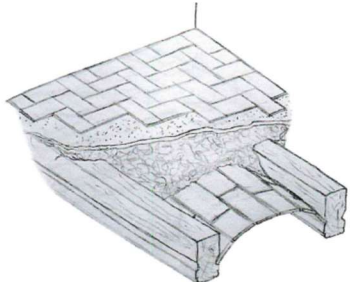
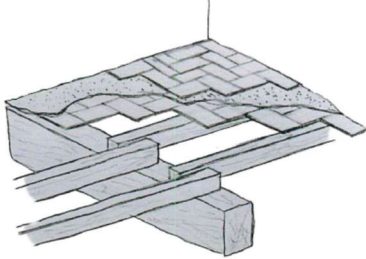
COMPONENTES PRINCIPALES:

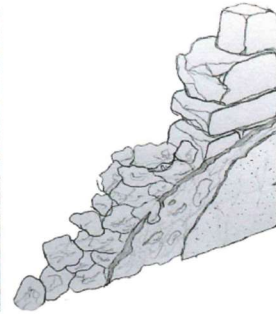
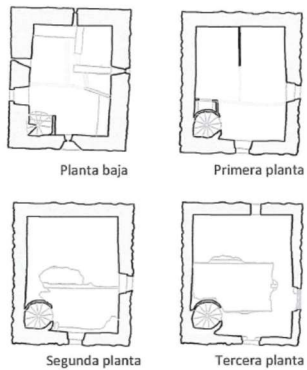
IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS: El hueco de la puerta de entrada es el original de reducidas dimensiones para que sea más complicado el asedio. Sobre esto se encuentran restos de sillería del maticán actualmente cegado. En planta baja existe una capa de tierra restos de las diversas ocupaciones sufridas por el edificio. Está cubierta por bóveda de cañón realizada con tapia de piedra sobre encofrado de cañizo. Esta bóveda ha sufrido diferentes modificaciones al ejecutarse en el gótico la escalera de caracol puesto que originariamente la escalera sería “tipo gato” de madera para que en caso de asedio se pudiese recoger en planta primera.

Se accede a la planta primera por la escalera de caracol con los peldaños rotos y la envolvente completamente fisurada con peligro inminente de derrumbe.

Desde la primera planta se observa las pérdidas de forjado en planta segunda y planta tercera pudiendo incluso ver la última reparación de la cubierta utilizando técnicas constructivas no originales. La tipología constructiva de los forjados es de época gótica con vigas molduradas y revoltón encofrado de hormigón de cal. Las vigas de madera han sido atacadas por xilófagos, carcoma e incluso pudrición parada cuando la cubierta no cumplía la función de estanqueidad. Al acceder a la cubierta se está ante un antepecho de las almenaras que sirve de protección con una altura comprendidas entre 70-110 cm. En la mayoría de los tramos faltan parte de las almenas, aunque se sigue distinguiendo la huella de su ubicación.

TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS:

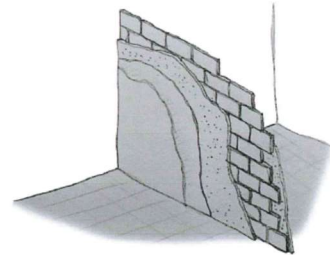
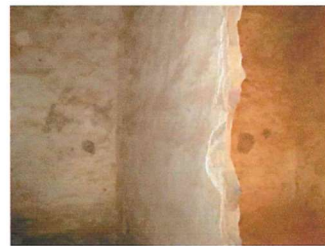
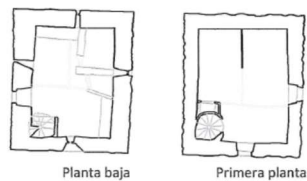
ELEMENTO CONSTRUCTIVO: FORJADO		TÉCNICA CONSTRUCTIVA: REVOLTONES				
 Forjado planta 2ª	 Forjado planta 3ª					
DESCRIPCIÓN: El forjado de revoltones se construye a través de una serie de vigas, que atraviesan la estancia de parte a parte para empotrarse directamente sobre el muro perimetral. El espacio entre vigas se compone de una bóveda o revoltón hecho de una capa de rasilla y mortero de yeso. Para recibir al revoltón de rasilla, tiene una muesca para que pueda apoyarse, es decir, se talla la viga. La viga tiene también un tallado decorativo en la parte inferior, por ello están las esquinas redondeadas y trabajadas. En cuanto al acabado, se dispone un enlucido de yeso por la parte inferior del revoltón, y por la parte superior se rellena el espacio con arena y se tiende una capa de mortero que recibe el pavimento, en este caso el mismo tipo de rasillas empleado para realizar la bóveda.						
MATERIALES: Madera, cerámica y mortero de yeso <table border="0"> <tr> <td> Vigas: madera - sección: 30 x 20 cm - acanaladura - toro </td> <td> Revoltón: rasilla cerámica - dimensiones rasilla: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 1'25 m - junta: yeso - relleno: arena y grava </td> <td> Pavimento: - rasilla cerámica (30 x 15 x 3'5 cm) </td> </tr> </table>				Vigas: madera - sección: 30 x 20 cm - acanaladura - toro	Revoltón: rasilla cerámica - dimensiones rasilla: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 1'25 m - junta: yeso - relleno: arena y grava	Pavimento: - rasilla cerámica (30 x 15 x 3'5 cm)
Vigas: madera - sección: 30 x 20 cm - acanaladura - toro	Revoltón: rasilla cerámica - dimensiones rasilla: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 1'25 m - junta: yeso - relleno: arena y grava	Pavimento: - rasilla cerámica (30 x 15 x 3'5 cm)				
ELEMENTO CONSTRUCTIVO: TERRAZA  Forjado Cubierta		TÉCNICA CONSTRUCTIVA: FORJADO DE RASILLA  				
DESCRIPCIÓN: El forjado de cubierta, se compone de una viga maestra que va de lado a lado de la estancia, sobre la que apoyan sus cabezas una serie de vigas a que en su otro extremos se sustentan en los muros perimetrales paralelos a la viga maestra. Estas últimas vigas, de sección mucho menor que la viga maestra, sirven de soporte a la primera capa de rasilla. Sobre esta capa de rasilla se dispone un mortero de agarre y una segunda capa de rasilla dispuesta a matajunta.						
<table border="0"> <tr> <td> Vigas: madera - viga - sección: 10 x 30 cm - maestra - sección: 40 x 60 cm </td> <td> Tablero: rasilla cerámica - dimensiones: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 35 m - junta: mortero de cal </td> </tr> </table>				Vigas: madera - viga - sección: 10 x 30 cm - maestra - sección: 40 x 60 cm	Tablero: rasilla cerámica - dimensiones: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 35 m - junta: mortero de cal	
Vigas: madera - viga - sección: 10 x 30 cm - maestra - sección: 40 x 60 cm	Tablero: rasilla cerámica - dimensiones: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 35 m - junta: mortero de cal					

ELEMENTO CONSTRUCTIVO: MURO DE CARGA**TÉCNICA CONSTRUCTIVA: MURO DE SILLARES Y MAMPOSTERÍA****DESCRIPCIÓN:**

El muro se construye de piedra. En primer lugar se dispone la piedra tallada (los sillares) a los costados del muro, a partir de ellos se tienden unos tendeles para mantener la alineación, y posteriormente empieza a construirse la mampostería con piedra natural y recepción de mortero de cal. Finalmente se acaba el muro por las dos caras empleando un mortero de yeso en el exterior, con un enlucido de yeso en su cara interior.

MATERIALES: Piedra y mortero

- Muro: piedra
- sillares: forma tallada y de grandes dimensiones
 - mampuesto: forma irregular y de dimensiones variables
 - junta: mortero de cal
 - acabado: enlucido de yeso por una cara y mortero de yeso por la otra

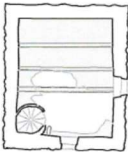
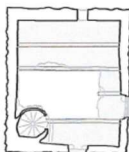
ELEMENTO CONSTRUCTIVO: TABIQUERÍA**TÉCNICA CONSTRUCTIVA: RASILLA A PANDERETE****DESCRIPCIÓN:**

Los tabiques se construyen con una hoja de rasilla cerámica dispuesta a panderete, con garre de yeso. Después se enlucen en yeso. Encontramos numerosas capas de enlucido de yeso debido a que se han ido renovando a lo largo del tiempo.

MATERIALES: Cerámica y mortero de yeso

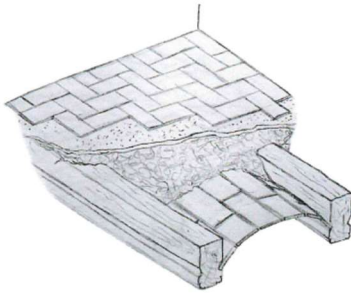
- Tabique: rasilla cerámica
- dimensiones rasilla: 30 x 15 x 3'5 cm
 - junta: yeso
 - acabado: enlucido de yeso

ELEMENTO CONSTRUCTIVO: FORJADO

Forjado planta 2ª Forjado planta 3ª

TÉCNICA CONSTRUCTIVA: REVOLTONES

DESCRIPCIÓN:

El forjado de revoltones se construye a través de una serie de vigas, que atraviesan la estancia de parte a parte para empotrarse directamente sobre el muro perimetral. El espacio entre vigas se compone de una bóveda o revoltón hecho de una capa de rasilla y mortero de yeso. Para recibir al revoltón de rasilla, tiene una muesca para que pueda apoyarse, es decir, se talla la viga. La viga tiene también un tallado decorativo en la parte inferior, por ello están las esquinas redondeadas y trabajadas.

En cuanto al acabado, se dispone un enlucido de yeso por la parte inferior del revoltón, y por la parte superior se rellena el espacio con arena y se tiene una capa de mortero que recibe el pavimento, en este caso el mismo tipo de rasillas empleado para realizar la bóveda.

MATERIALES: Madera, cerámica y mortero de yeso

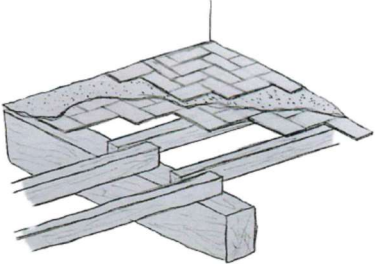
Vigas: madera - sección: 30 x 20 cm - acanaladura - toro	Revoltón: rasilla cerámica - dimensiones rasilla: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 1'25 m - junta: yeso - relleno: arena y grava	Pavimento: - rasilla cerámica (30 x 15 x 3'5 cm)
--	--	--

ELEMENTO CONSTRUCTIVO: TERRAZA



Forjado Cubierta

TÉCNICA CONSTRUCTIVA: FORJADO DE RASILLA

DESCRIPCIÓN:

El forjado de cubierta, se compone de una viga maestra que va de lado a lado de la estancia, sobre la que apoyan sus cabezas una serie de vigas a que en su otro extremo se sustentan los muros perimetrales paralelos a la viga maestra. Estas últimas vigas, de sección mucho menor que la viga maestra, sirven de soporte a la primera capa de rasilla. Sobre esta capa de rasilla se dispone un mortero de agarre y una segunda capa de rasilla dispuesta a matajunta.

Vigas: madera - viga - sección: 10 x 30 cm - maestra - sección: 40 x 60 cm	Tablero: rasilla cerámica - dimensiones: 30 x 15 x 3'5 cm - entrevigado: 35 m - junta: mortero de cal	
---	---	--

ACTUACIONES PREVISTAS:

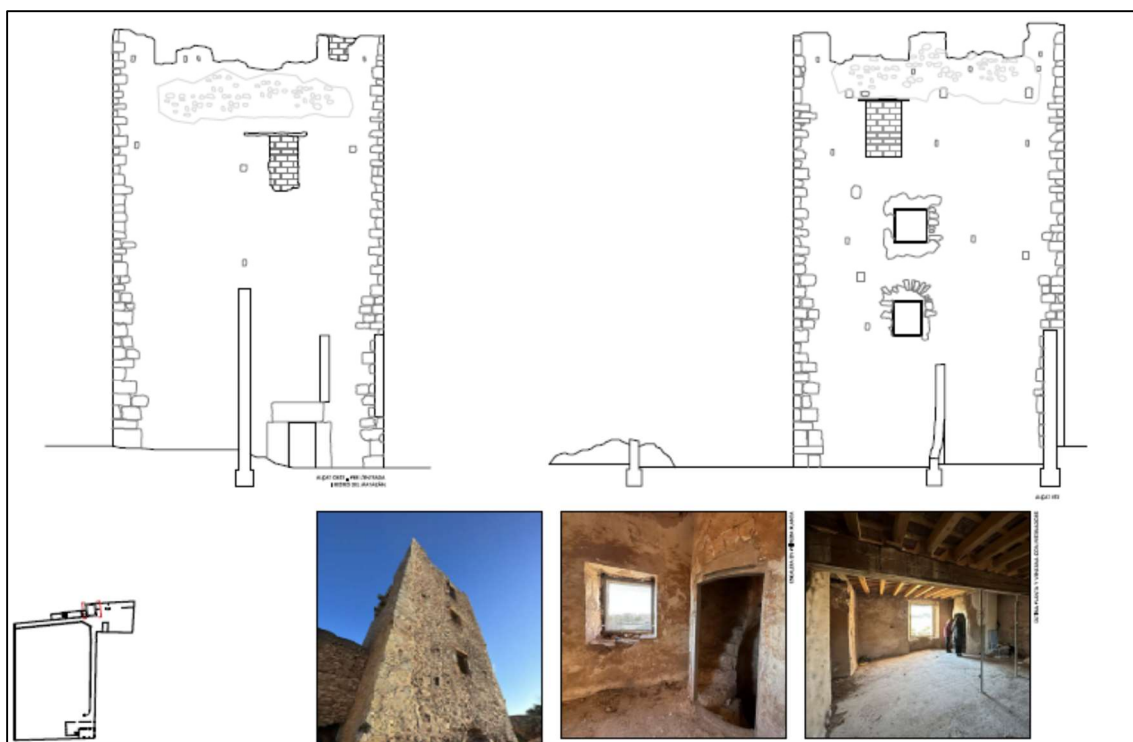
- * Restauración de muro exterior con limpieza, extracción de sales, recuperación de volúmenes perdidos, adecuación de huecos, rejuntado, adecuación cromática, protección final con hidrofugación.
- * Restauración de la bóveda de planta baja.
- * Consolidación, adecuación y restauración de la escalera de caracol gótica.
- * Consolidación de forjados de madera laminada y revoltón de hormigón de cal.
- * Intervención en la cubierta con recuperación del sistema original.
- * Recuperación de la carpintería de cierre con madera y la puerta de planta y matacán del mismo estilo que las puertas de la muralla.
- * Habrá que observar las cautelas de protección arqueológica recogidas en el artículo 84 del PGOU y artículo 38 de la LPCV.

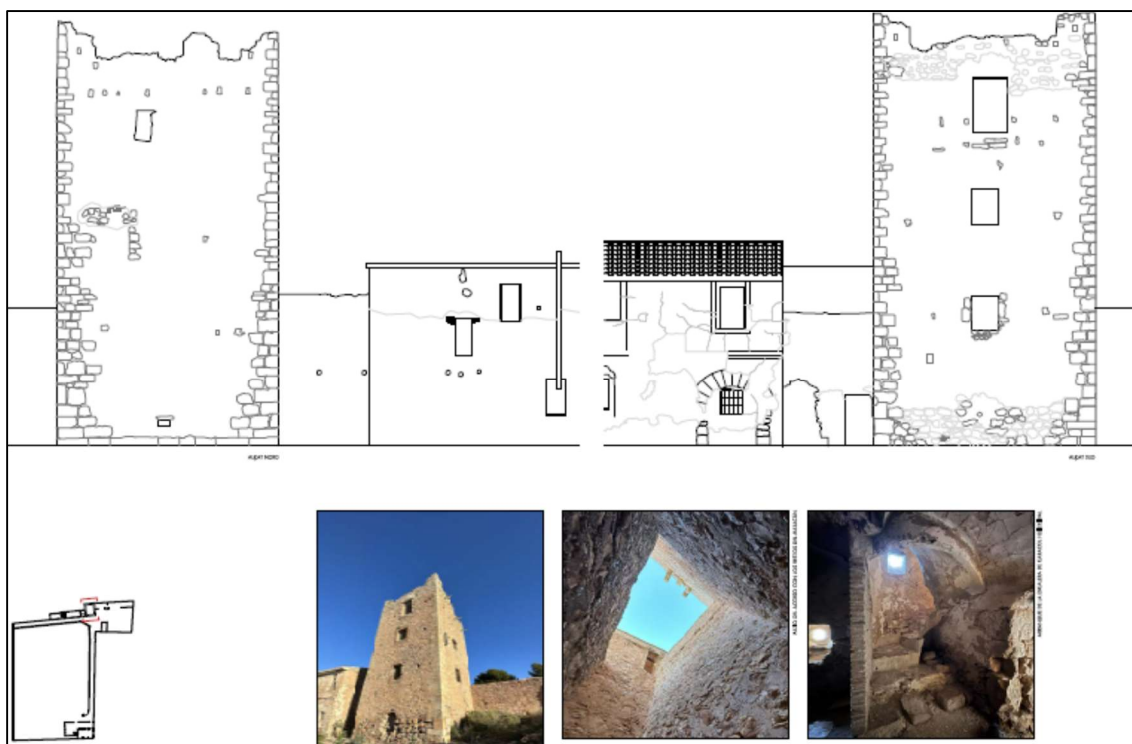
USO PROPUESTO:

- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- Oficinas accesorias al centro de congresos/convenciones/eventos.

DESTINO público, susceptible de gestión indirecta.

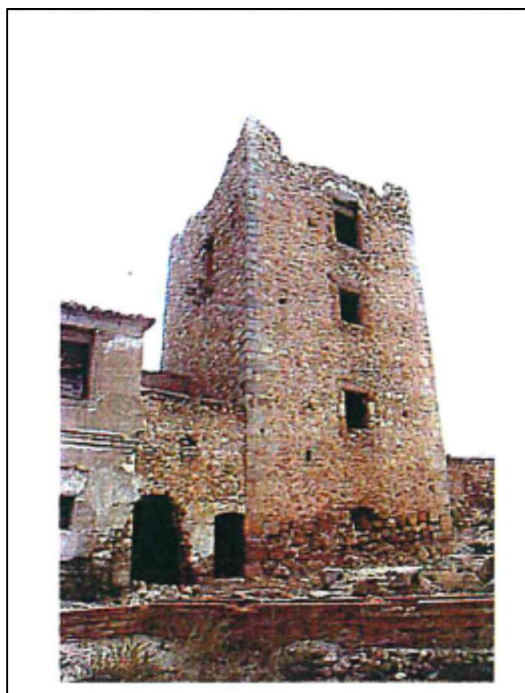
Documentación gráfica:





FOTOS

Exteriores



Fachada Norte:



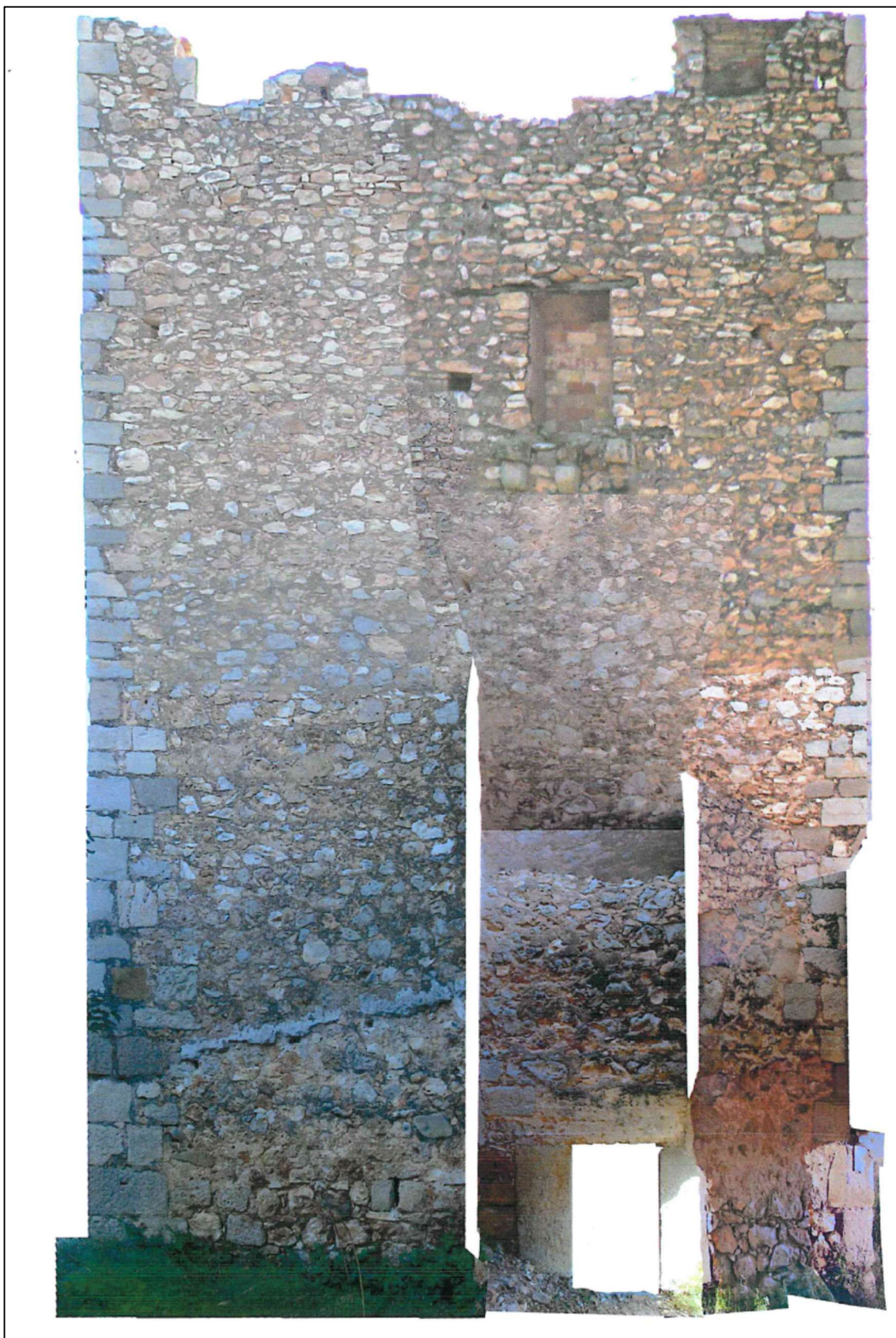
Fachada Este:



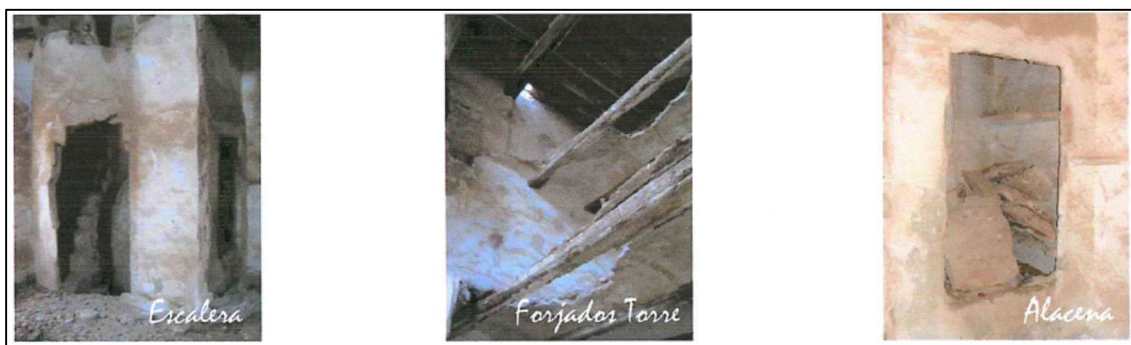
Fachada sur



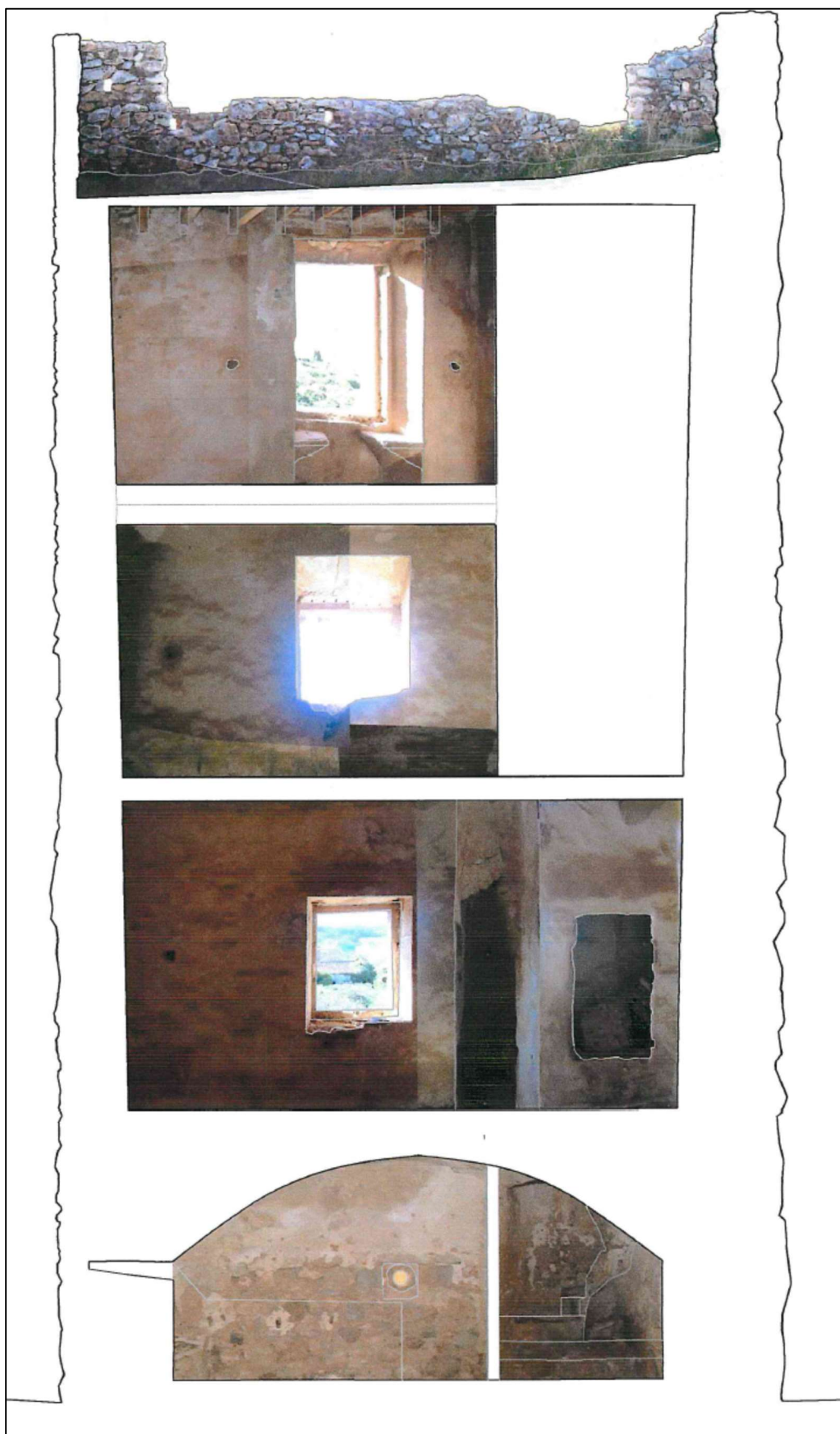
Fachada oeste



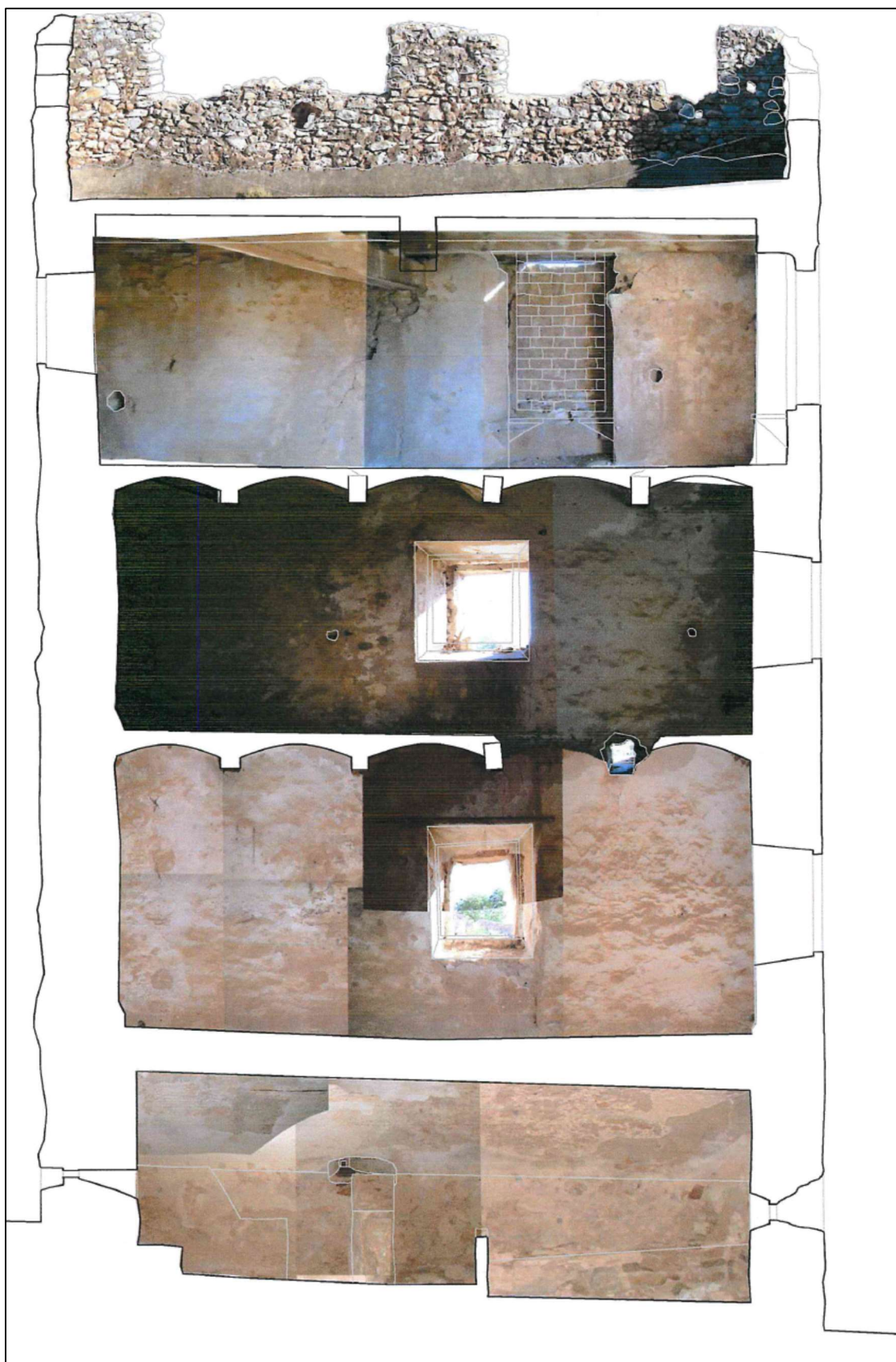
Interiores:



Sección sur:



Sección Este A



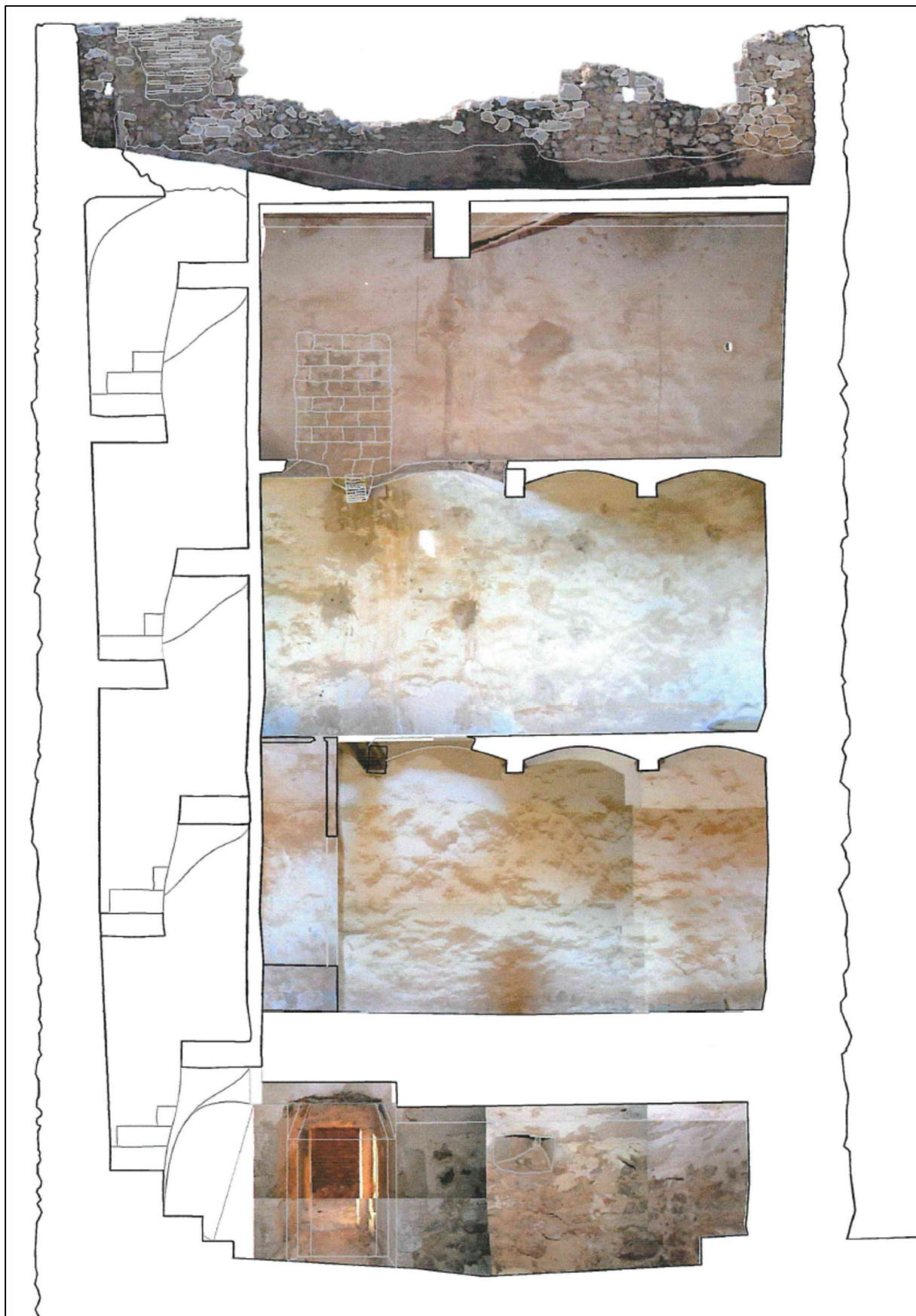
Sección norte A:



Sección Oeste A



Sección Oeste B:



Datos identificativos de la FICHA SEGUNDA:

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE SAGUNTO (VALENCIA).

CÓDIGO: inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 /BIC/PGI

PATRIMONIO CULTURAL

CATEGORÍA: MONUMENTO

PROTECCIÓN GENERAL: INTEGRAL.

DENOMINACIÓN: **EDIFICIO MASÍA-POSADA (ANEXO TORRE).**

CONDICIONES DEL BIC: Declaración como BIC por Resolución de 4 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, del Ministerio de Cultura.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS: Forma parte del conjunto defensivo originario del siglo XVI, tal y como se describe arriba, pero de una etapa posterior, siglo XVIII

AFECCIONES URBANÍSTICAS: Plan Parcial del Sector UUEE 1,2 y 5 del Norte del Palancia, aprobado definitivamente en el 2007.

SITUACION

LOCALIZACION:

En Sagunto, en la comarca de Camp de Morvedre, concretamente junto a la antigua N-340, a la altura del km 26 de la misma, en la Montanyeta de l'Aigua Freda.

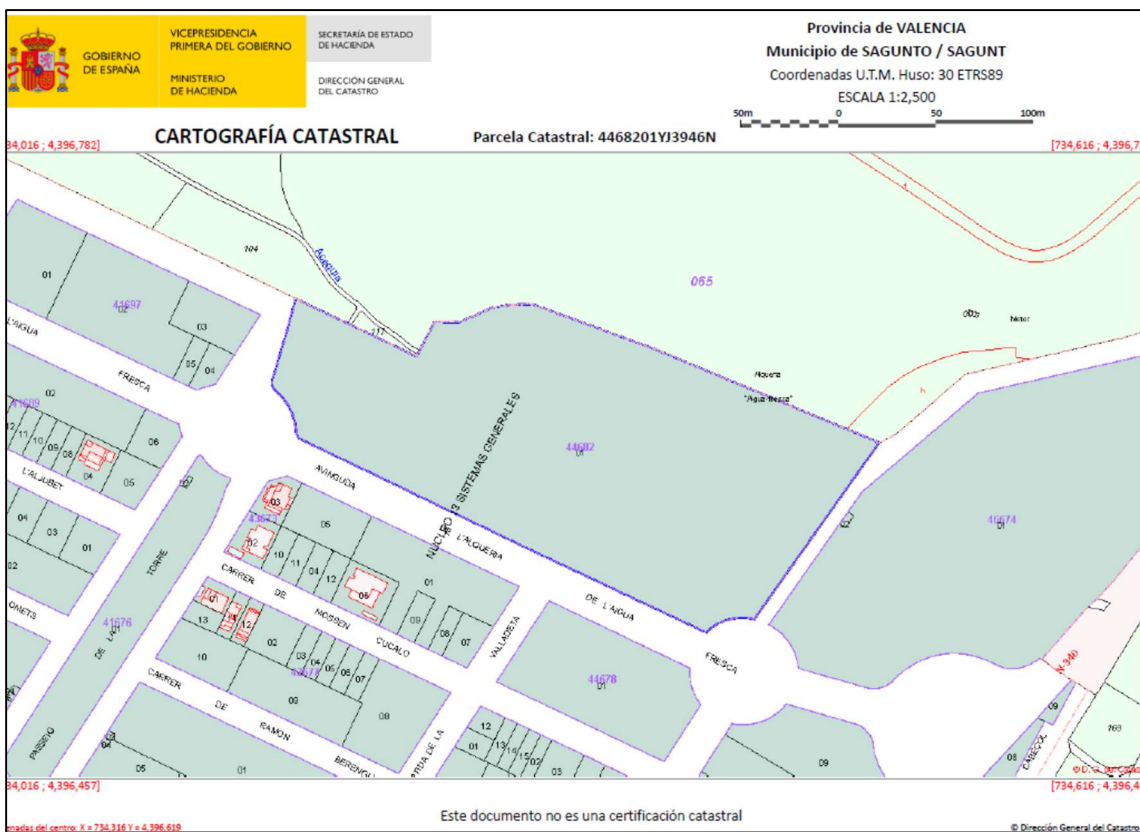
Coordenadas UTM:

X=734354.675 Y=4396656.56

Polígono/manzana y parcela catastral:

4468201YJ3946N0001SO

Plano catastral situación



TITULARIDAD

Pública, del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Ver introducción común a las cinco fichas catálogo sobre su origen en el siglo XVIII.

TIPOLOGÍA, DESCRIPCIÓN Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS:

Al lado de la torre y conectada con ésta se encuentra la antigua vivienda de los propietarios. La planta actual, de una sola crujía y vierta a un agua, está formada por cinco cuerpos simétricos con la entrada principal y las escaleras de acceso al piso situadas en el cuerpo central.

Junto a la torre y conectada con ésta por dos muros que dificultan la entrada a la misma, se encuentra la antigua vivienda de los caseros. La planta actual, de una sola crujía y cubierta de un agua, está formada por cinco cuerpos simétricos con la entrada principal y las escaleras de acceso al piso situadas en el cuerpo central. La vivienda muestra una concepción neoclásica en su construcción que se puede ver en la construcción atípica de la distribución interna de la vivienda y en detalles como la escalera de tres tramos o la imposta

que separa las dos alturas. En todo caso se pueden distinguir distintos períodos constructivos, encontrándose, por ejemplo, un arco de medio punto tapiado en la esquina más próxima a la torre. Adosados al muro y formando un conjunto separado al extremo este de la alquería se encuentran los restos de una serie de edificaciones de mampostería demolidas y construidas, al igual que la vivienda, apoyándose en el muro de cerramiento exterior.

ELEMENTOS IMPROPIOS Y USOS PASADOS; COMPONENTES PRINCIPALES; IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS:

Su estado de conservación es precario provocado, en los últimos años, por las últimas ocupaciones del inmueble. Consecuencia de esto son las múltiples manchas provocadas por las fogatas hecha en el interior, quemándose forjados con decoración de estilo gótico, tabiques demolidos de cualquier manera sin eliminar posteriormente los escombros, colapso de parte de cubierta de madera que ha traído como consecuencia el aceleramiento del deterioro interior.

ACTUACIONES PREVISTAS:

- * Restauración de forjados decorados y sustitución de elementos en mal estado, en caso de ser forjados no recuperables se sustituirán por forjados de madera lamina y entabacado de ladrillo macizo.
- *Consolidación, adecuación y restauración de la escalera.
- *Restauración de la cubierta con madera laminada.
- *Recuperación de la carpintería de cierre con madera la puerta de planta.
- *Habrá que observar las cautelas de protección arqueológica recogidas en el artículo 84 del PGOU y artículo 38 de la LPCV.

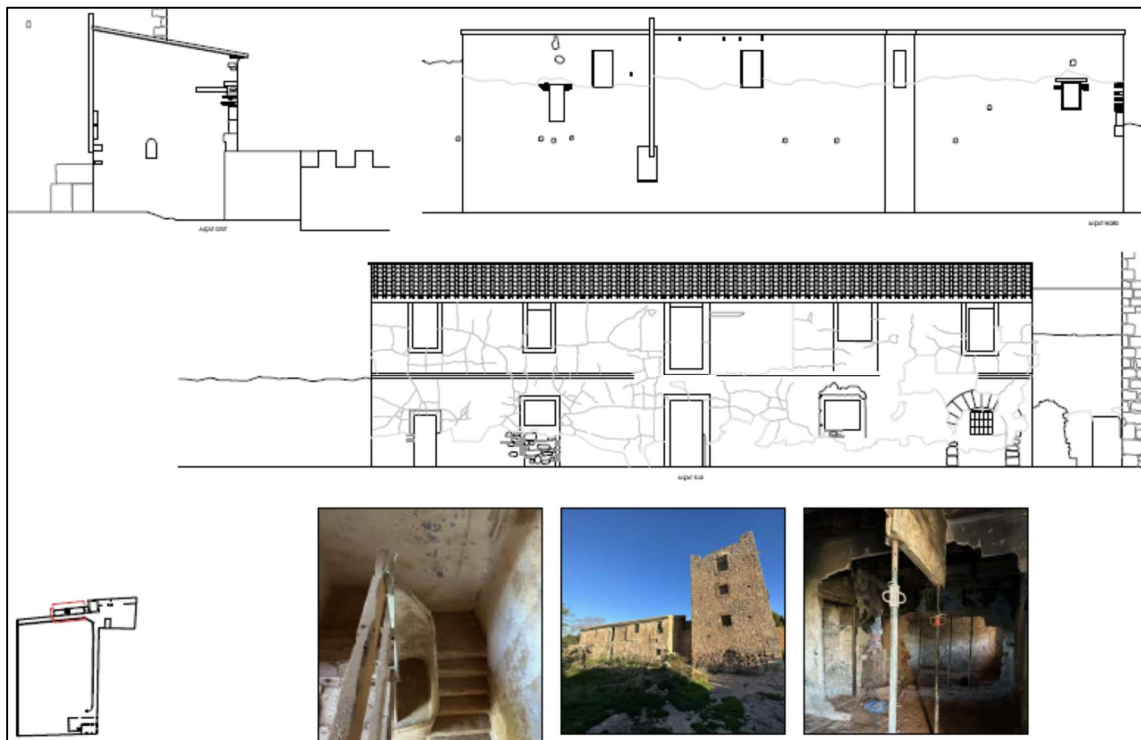
USO PROPUESTO:

- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- Oficinas accesorias al centro de congresos/convenciones/eventos.
- Cafetería/restauración en la planta baja.

DESTINO público, susceptible de gestión indirecta.

Documentación gráfica:

Alzado



FOTOS



Datos identificativos de la FICHA TERCERA:

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE SAGUNTO (VALENCIA).

CÓDIGO: inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 /BIC/PGI

PATRIMONIO CULTURAL

CATEGORÍA: MONUMENTO

PROTECCIÓN GENERAL: INTEGRAL.

DENOMINACIÓN: **ALJIBE**

CONDICIONES DEL BIC: Declaración como BIC por Resolución de 4 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, del Ministerio de Cultura.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS: Forma parte del conjunto defensivo originario del siglo XVI, tal y como se describe arriba

AFECCIONES URBANÍSTICAS: Plan Parcial del Sector UUEE 1,2 y 5 del Norte del Palancia, aprobado definitivamente en el 2007.

SITUACION

LOCALIZACION:

En Sagunto, en la comarca de Camp de Morvedre, concretamente junto a la antigua N-340, a la altura del km 26 de la misma, en la Montanyeta de l'Aigua Freda.

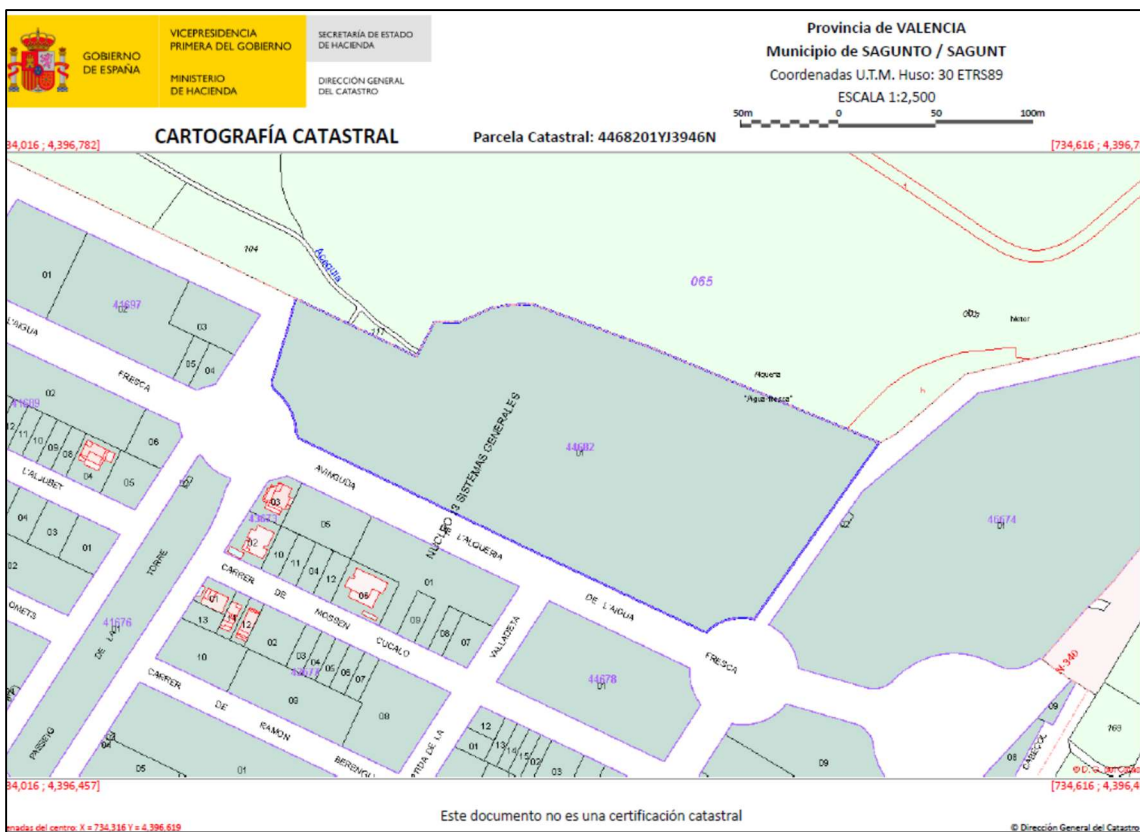
Coordenadas UTM:

X= 734325.987 Y= 4396577.004

Polígono/manzana y parcela catastral:

4468201YJ3946N0001SO

Plano catastral situación



TITULARIDAD

Pública, del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Ver introducción común a las cinco fichas catálogo sobre su origen en el siglo XVI y su desarrollo posterior

TIPOLOGÍA, DESCRIPCIÓN Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS:

El aljibe se sitúa en un extremo del conjunto. Tiene acceso por una entrada de piedra tallada, con dintel de una sola pieza, de inspiración gótica. El interior del aljibe es de sillería con llageado resaltado medieval y sus dos naves (desconocemos si existen más) con bóveda ojival, apoyadas en pilares y arcos ojivales, ambos también de sillería. La estancia que contiene el grifo tiene acceso por una entrada de piedra tallada, con dintel de una sola pieza, de inspiración gótica. Los peldaños que descienden hasta el grifo están también contruidos con sillares y recubiertos con bóveda de cañón.

ELEMENTOS IMPROPIOS Y USOS PASADOS; COMPONENTES PRINCIPALES; IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS:

Este edificio también ha sufrido la mano del hombre consecuentemente los mismos daños que la masía. Como agravante cabe destacar el gran peligro que acarrea tener el hueco del depósito de agua de grandes dimensiones abierto en su cara superior suponiendo esto un enorme peligro para terceros que desconozcan el lugar, principalmente.

ACTUACIONES PREVISTAS:

* Restauración de forjados inclinados de la cubierta con estudio de la zona quemada y sustitución de elementos en mal estado, incluso ejecución de capa de comprensión de hormigón aligera, en caso de ser forjados no recuperables se sustituirán por forjados de madera lamina y entabacado de ladrillo macizo, con aislante, onduline y teja cerámica árabe recuperado y de derribo.

*Consolidación, adecuación y restauración del aljibe.

* Recuperación de la carpintería de cierra con madera y la puerta de planta.

* Habrá que observar las cautelas de protección arqueológica recogidas en el artículo 84 del PGOU, y artículo 38 de la LPCV

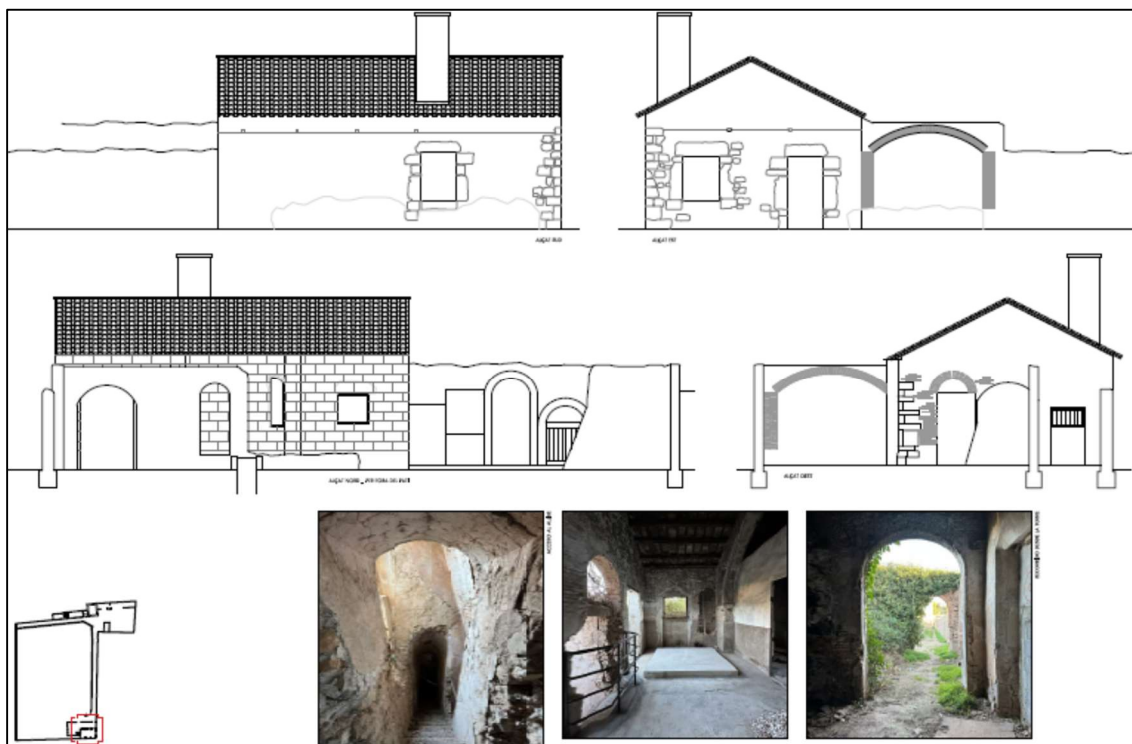
USO PROPUESTO:

- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- Oficinas accesorias al centro de congresos/convenciones/eventos.
- Cafetería/restauración.

DESTINO público, susceptible de gestión indirecta.

Documentación gráfica:

Alzado



FOTOS



Datos identificativos de la FICHA CUARTA:

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE SAGUNTO (VALENCIA).

CÓDIGO: inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 /BIC/PGI

PATRIMONIO CULTURAL

CATEGORÍA: MONUMENTO

PROTECCIÓN GENERAL: INTEGRAL.

DENOMINACIÓN: **MURALLA**

CONDICIONES DEL BIC: Declaración como BIC por Resolución de 4 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, del Ministerio de Cultura.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS: Forma parte del conjunto defensivo originario del siglo XVI, tal y como se describe arriba

AFECCIONES URBANÍSTICAS: Plan Parcial del Sector UUEE 1,2 y 5 del Norte del Palancia, aprobado definitivamente en el 2007.

SITUACION

LOCALIZACION:

En Sagunto, en la comarca de Camp de Morvedre, concretamente junto a la antigua N-340, a la altura del km 26 de la misma, en la Muntanyeta de l'Aigua Freda.

Coordenadas UTM:

X=734343.489 Y=4396658.445

X=734317.428 Y=4396667.273

X=734279.469 Y=4396593.540

X=734319.391 Y=4396575.847

X=734329.541 Y=4396571.372

X=734333.359 Y=4396577.820

X=734367.844 Y=4396635.655

X=734390.198 Y=4396624.866

X=734401.484 Y=4396644.706

X=734377.149 Y=4396655.063

X=734370.369 Y=4396658.060

X=734368.800 Y=4396654.475

X=734366.064 Y=4396655.431

X=734353.224 Y=4396659.920

X=734351.993 Y=4396659.821

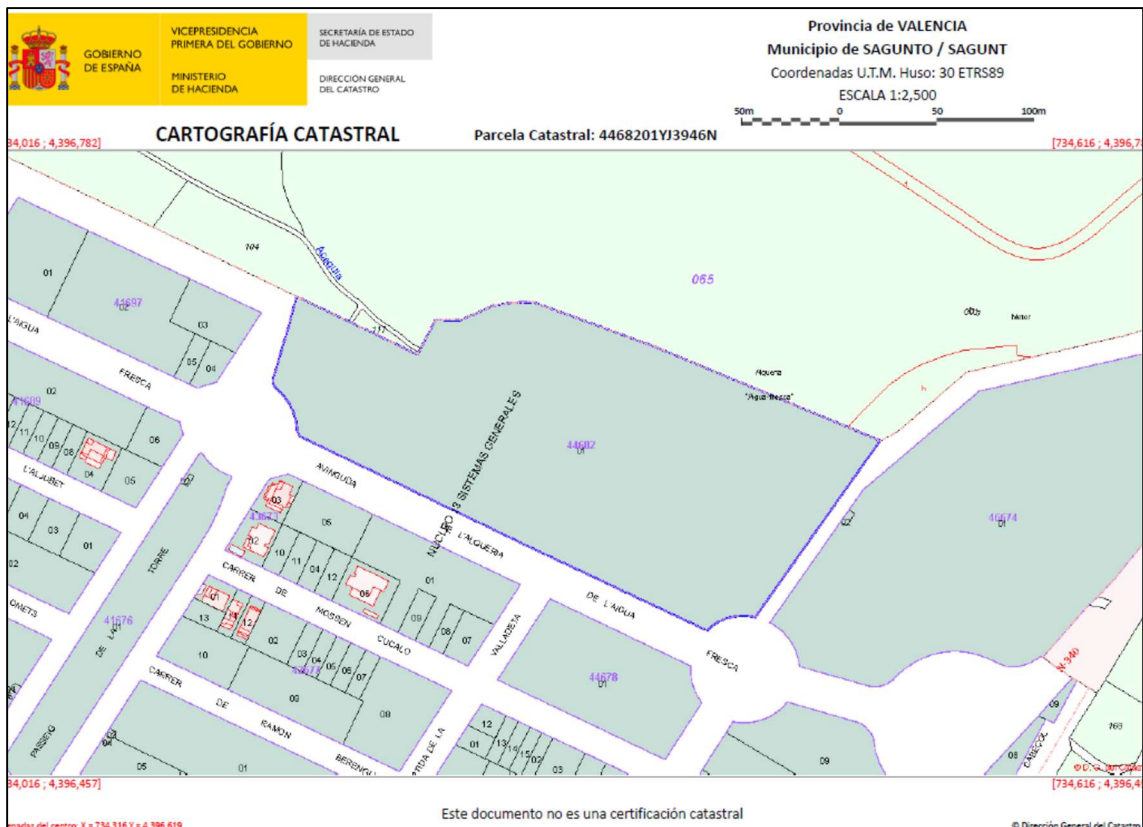
X=734345.385 Y=4396662.131

X=734343.489 Y=4396658.445

Polígono/manzana y parcela catastral:

4468201YJ3946N0001SO

Plano catastral situación



TITULARIDAD

Pública, del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Ver introducción común a las cinco fichas catálogo sobre su origen en el siglo XVI y su desarrollo posterior

TIPOLOGÍA, DESCRIPCIÓN Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS:

Muro defensivo, originalmente coronado mediante almenas que se observan hoy rellenos los espacios entre ellas con mampostería. El muro original medieval está hecho a base de fragmentos de piedra azul, sacados de la montaña próxima, y mortero de cal.

ELEMENTOS IMPROPIOS Y USOS PASADOS; COMPONENTES PRINCIPALES; IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS:

Como cerramiento exterior de todo el complejo, encontramos una muralla de mampostería de largas dimensiones, pero con poca altura.

Su estado actual es de disgregación acentuada del mortero de rejuntado, crecimiento de vegetación y sus almenas originas está cegadas por mampuestos

de manera que aparentemente aparece como un muro continuo aunque mal conservado.

Los accesos al recinto están cegados e incluso con la pérdida de un arco de medio punto de sillería en la zona anexa a la entrada actual como podemos ver en las fotos antiguas de Emilio Lluca.

ACTUACIONES PREVISTAS:

- * Restauración de muro con recuperación de volúmenes perdidos siguiendo las técnicas originales.
- * Recuperación de las almenas cegadas. Aconsejable.
- * Recuperación de las cinco puertas de acceso al recinto.
- * Habrá que observar las cautelas de protección arqueológica recogidas en el artículo 84 del PGOU y artículo 38 de la LPCV.

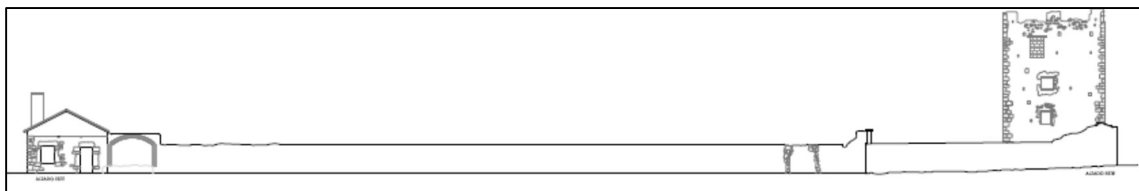
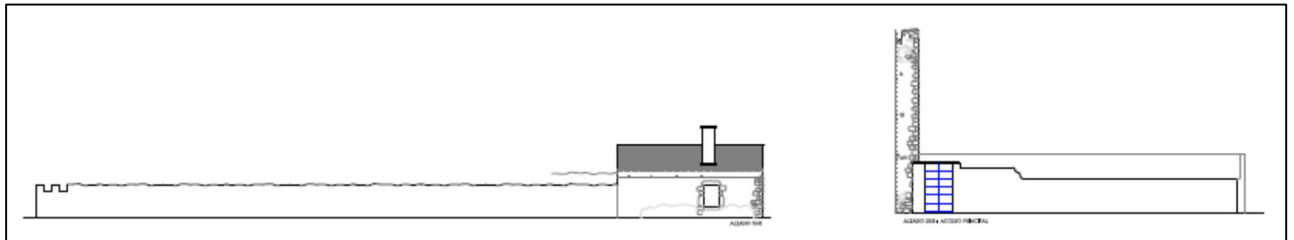
USO PROPUESTO:

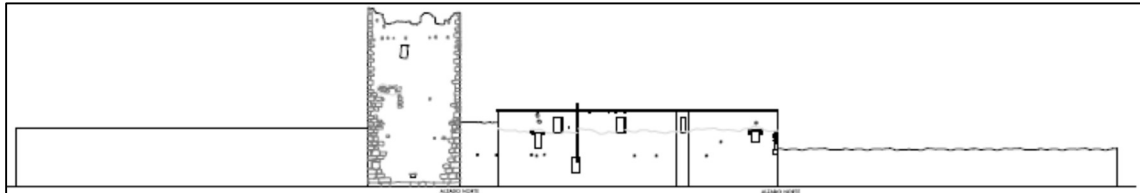
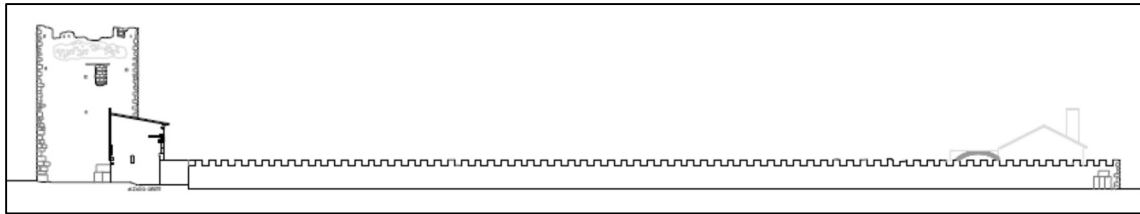
- Espacio expositivo, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.
- No se permite la construcción de ningún elemento de nueva planta anexo a la muralla, ni a una distancia inferior a 5 metros.

DESTINO público, susceptible de gestión indirecta.

Documentación gráfica:

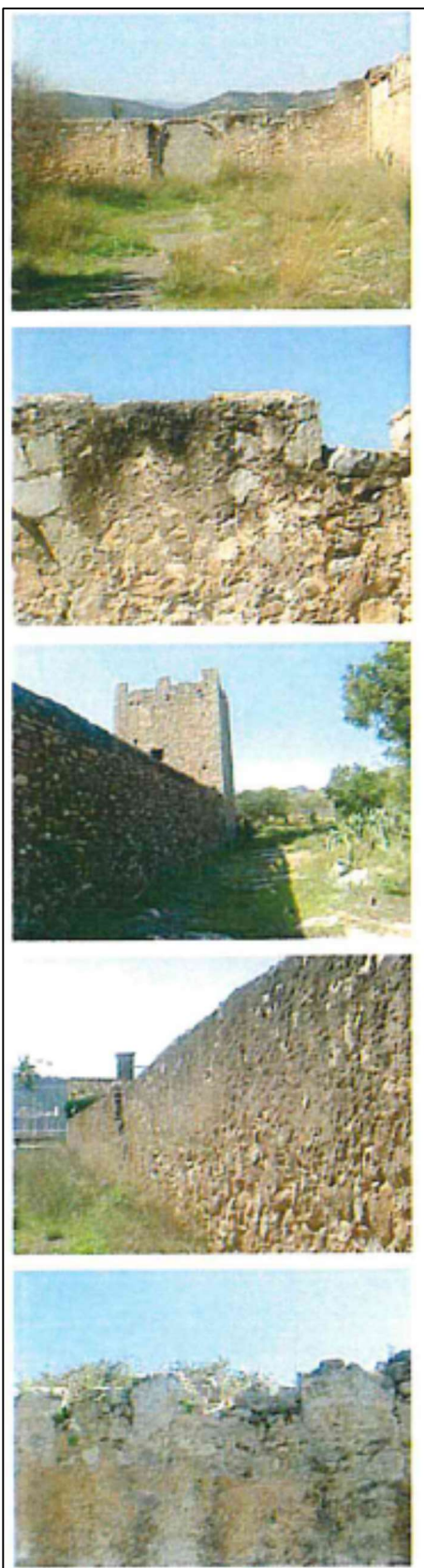
Alzado





FOTOS





Datos identificativos de la FICHA QUINTA:

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE SAGUNTO (VALENCIA).

CÓDIGO: inscrita en el Registro General de Bienes de Interés cultural del Patrimonio Histórico español, con el código R-I-51-00010936 /BIC/PGI

PATRIMONIO CULTURAL

CATEGORÍA: MONUMENTO

PROTECCIÓN GENERAL: PARCIAL.

DENOMINACIÓN: **RESTO DEL RECINTO INTERIOR A LAS MURALLAS.**

CONDICIONES DEL BIC: Declaración como BIC por Resolución de 4 de diciembre de 2002, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, del Ministerio de Cultura.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS: Forma parte del conjunto defensivo originario del siglo XVI, tal y como se describe arriba

AFECCIONES URBANÍSTICAS: Plan Parcial del Sector UUEE 1,2 y 5 del Norte del Palancia, aprobado definitivamente en el 2007.

SITUACION

LOCALIZACION:

En Sagunto, en la comarca de Camp de Morvedre, concretamente junto a la antigua N-340, a la altura del km 26 de la misma, en la Montanyeta de l'Aigua Freda.

Coordenadas UTM:

X=734343.489 Y=4396658.445

X=734317.428 Y=4396667.273

X=734279.469 Y=4396593.540

X=734319.391 Y=4396575.847

X=734329.541 Y=4396571.372

X=734333.359 Y=4396577.820

X=734367.844 Y=4396635.655

X=734390.198 Y=4396624.866

X=734401.484 Y=4396644.706

X=734377.149 Y=4396655.063

X=734370.369 Y=4396658.060

X=734368.800 Y=4396654.475

X=734366.064 Y=4396655.431

X=734353.224 Y=4396659.920

X=734351.993 Y=4396659.821

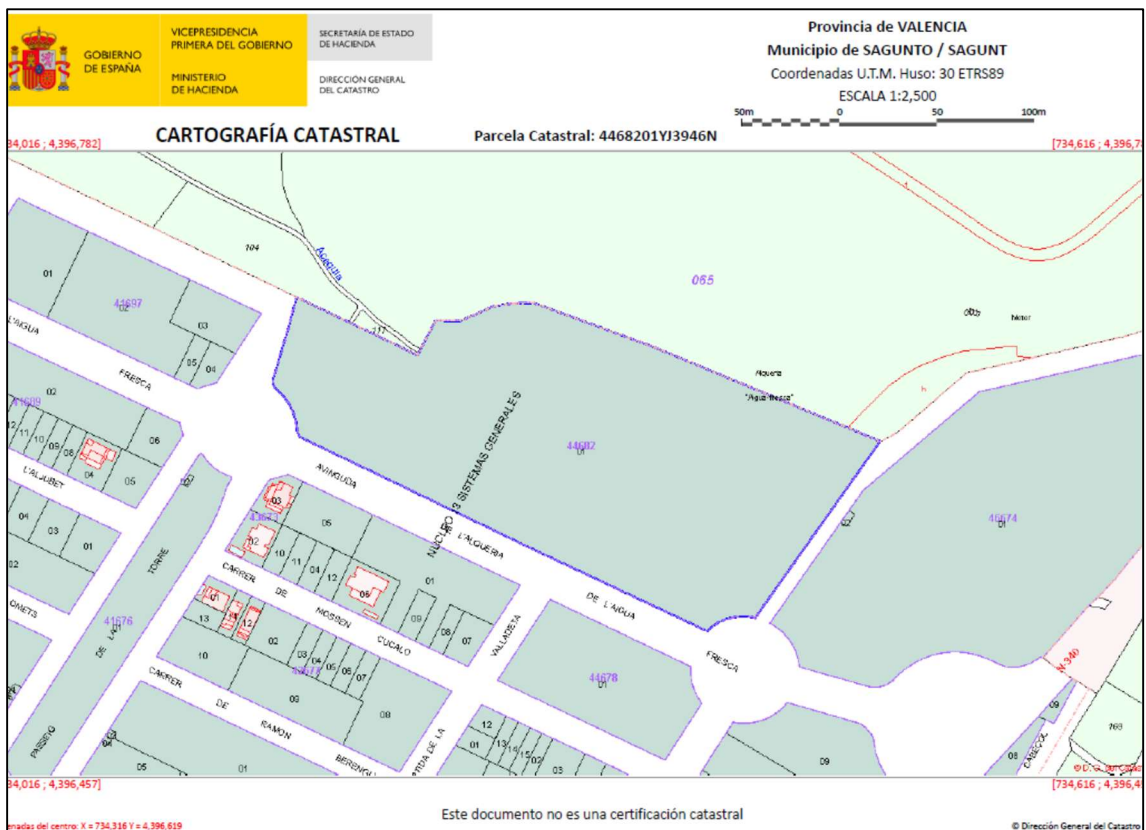
X=734345.385 Y=4396662.131

X=734343.489 Y=4396658.445

Polígono/manzana y parcela catastral:

4468201YJ3946N0001SO

Plano catastral situación



TITULARIDAD

Pública, del Excmo. Ayuntamiento de Sagunto.

REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Ver introducción común a las cinco fichas catálogo sobre su origen en el siglo XVI y su desarrollo posterior

TIPOLOGÍA, DESCRIPCIÓN Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS:

Adosados al muro, y formando un conjunto separado, se encuentran los restos de una serie de edificaciones de mampostería, ya en parte derruidas y construidas apoyándose en el muro de cerramiento exterior. Igualmente existen tres bocas de pozo de cisterna, contruidos en sillares y argamasa, uno próximo a la torre y los otros junto al aljibe.

ELEMENTOS IMPROPIOS Y USOS PASADOS; COMPONENTES PRINCIPALES; IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS:

Las construcciones de las edificaciones se encuentran con los forjados derruidos al igual que los dinteles y parte de muros, de los accesos a estas construcciones. El pozo situado frente a la torre se encuentra cegado.

ACTUACIONES PREVISTAS:

- * Restauración de muros de mampostería con limpieza y recuperación de los volúmenes perdidos.
- * Restauración de los tres pozos existentes y del sistema de regadío (acequia existente).
- * Eliminación del arbolado existente.
- * La realización de ajardinamiento que deberá ser de vegetación baja que no impida la visión del recinto amurallado.
- * Habrá que observar las cautelas de protección arqueológica recogidas en el artículo 84 del PGOOU y artículo 38 de la LPCV.

USO PROPUESTO:

- En la huella edificable máxima descrita en el plano nº 2.3.2 del presente plan especial, centro de convenciones, congresos y eventos. Todo tipo de actividades, principales y complementarias, asociadas a un centro de estas características que permita su desarrollo, incluida la restauración.
- En el resto del recinto, espacio ajardinado visitable y de tránsito, habilitado para circuito de visitas públicas del BIC.

DESTINO público, susceptible de gestión indirecta.

Documentación gráfica:

FOTOS





3.º Planos de ordenación.

1. PLANOS DE INFORMACION.

1.1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.

1.2. PLANO TOPOGRÁFICO.

1.3. PLANO CATASTRAL.

1.4.1. ESTADO ACTUAL. MUROS EXISTENTES.

1.4.2. ESTADO ACTUAL. SECCIONES ALQUERIA.

1.4.3. ESTADO ACTUAL. SECCIONES EDIFICIO ALJIBE.

1.4.4. ESTADO ACTUAL. SECCIONES VIVIENDA – TORRE.

2. PLANOS DE ORDENACION.

2.1.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

2.1.2. CALIFICACION DEL SUELO.

2.2. ALINEACIONES Y RASANTES.

2.3.1. EDIFICACIONES EXISTENTES.

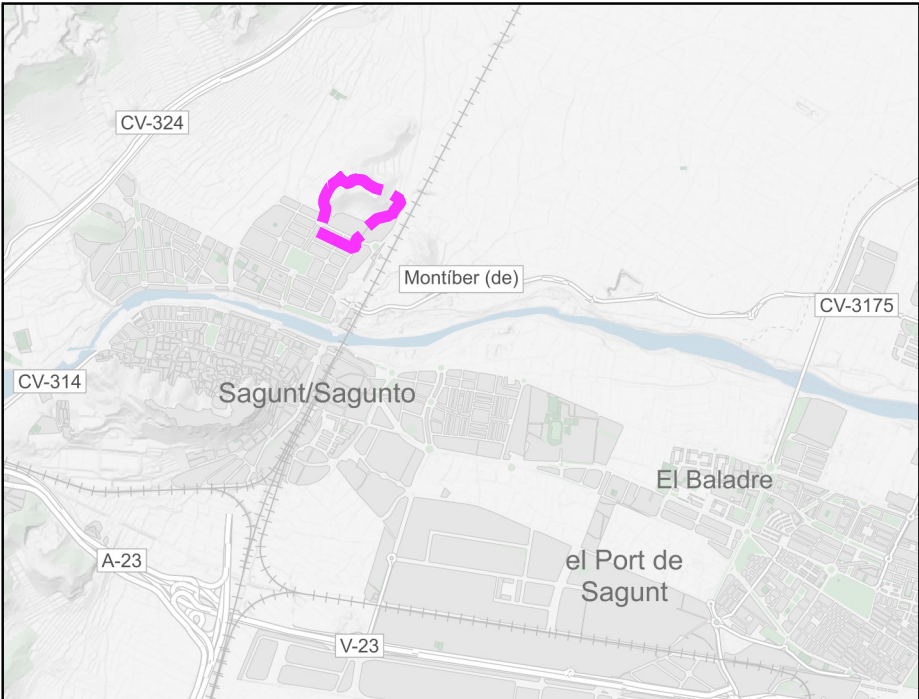
2.3.2. EDIFICACIONES PERMITIDAS. EDIFICABILIDAD Y ALTURAS.

2.3.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS. SECCIONES.

2.3.4. EDIFICACIONES PERMITIDAS. RENDER

2.4. OBRAS DE URBANIZACION.

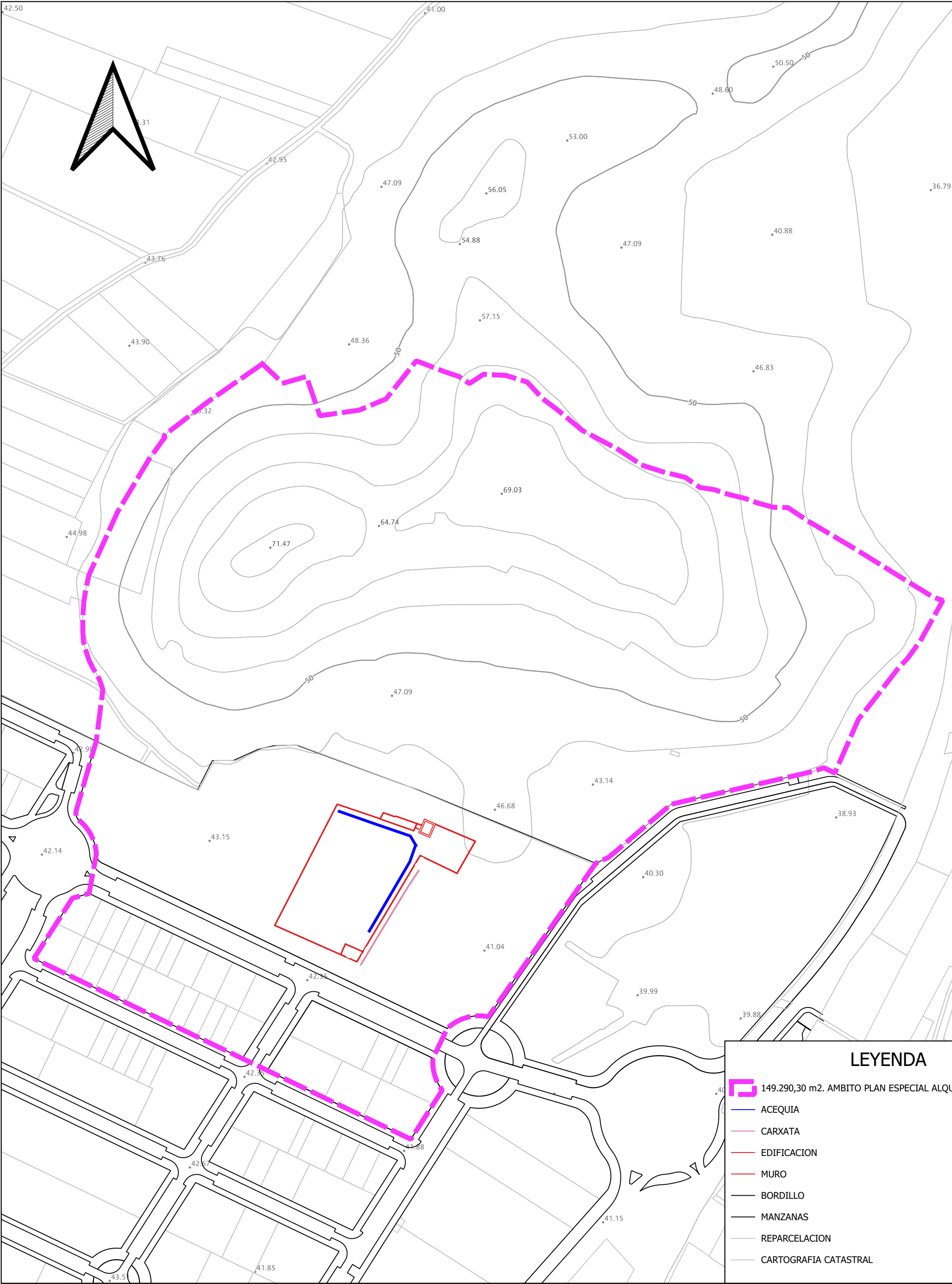
2.5. AFECCIONES.



LEYENDA

 149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA

	PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA. UE 125. SAGUNTO		Expediente: 2258025X
	Plano: 1.1 INFORMACION. PLANO DE SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	Fecha: JUNIO 2.025	Escala: 1 : 2.000



LEYENDA

149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA

ACEQUIA

CARXATA

EDIFICACION

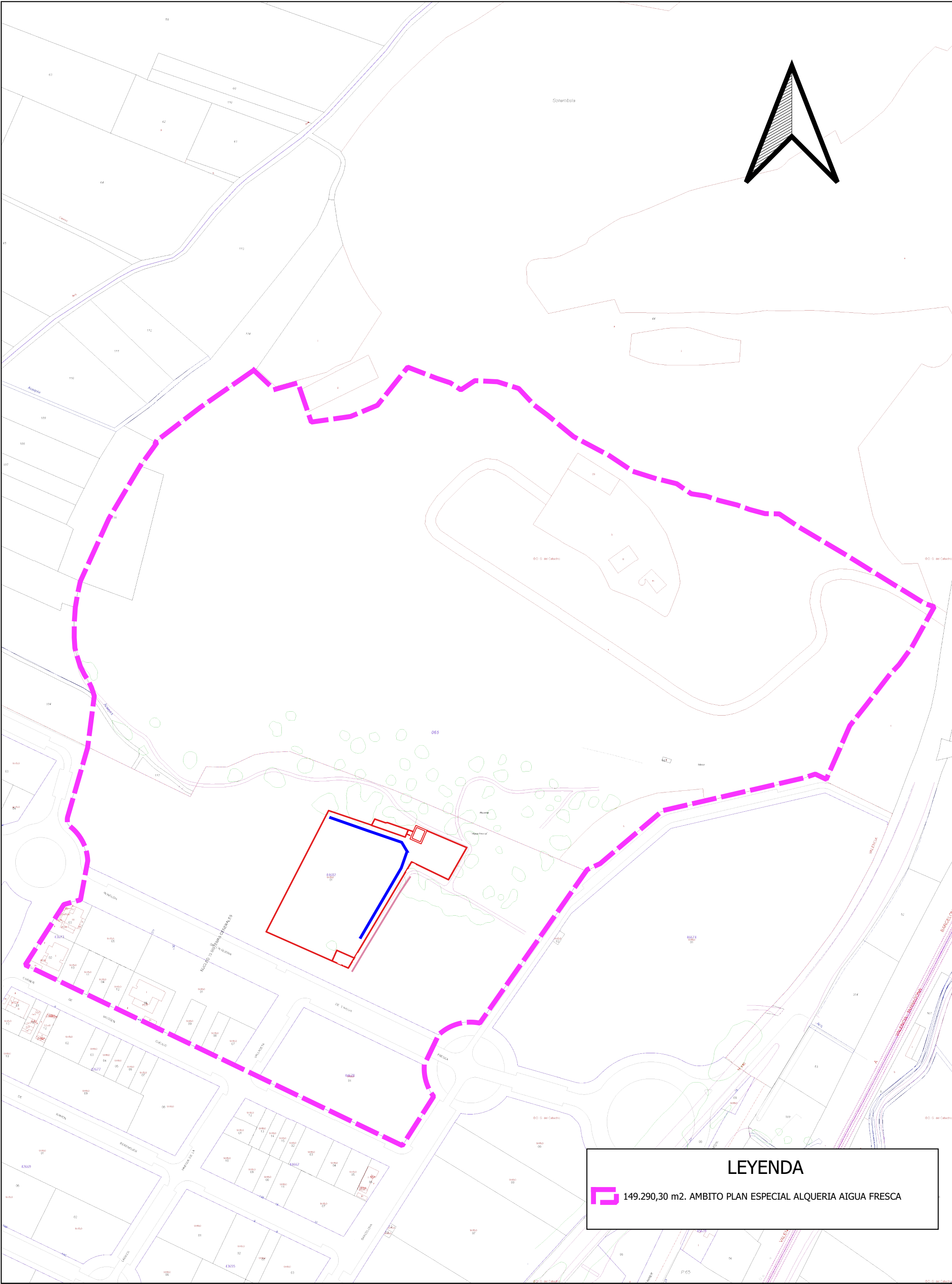
MURO

BORDILLO

MANZANAS

REPARCELACION

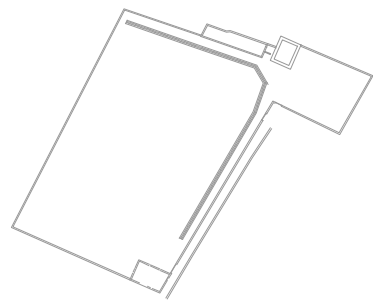
CARTOGRAFIA CATASTRAL



LEYENDA

 149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA

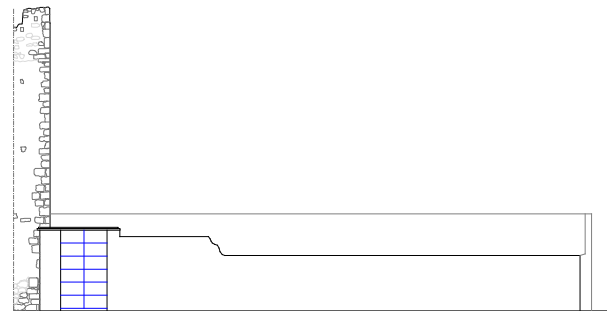
	PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA. UE 125. SAGUNTO		Expediente: 2258025X
	Plano: 1.3. INFORMACION. PLANO CATASTRAL	Fecha: JUNIO 2.025	Escala: 1 : 2.000



	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO		
	PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA.		
	1.4.1. Estado Actual. Muros exisitentes	EXPTE: 2258025X	FECHA: JUNIO 2.025
		ESCALA: Sin escala	



ALZADO SUR

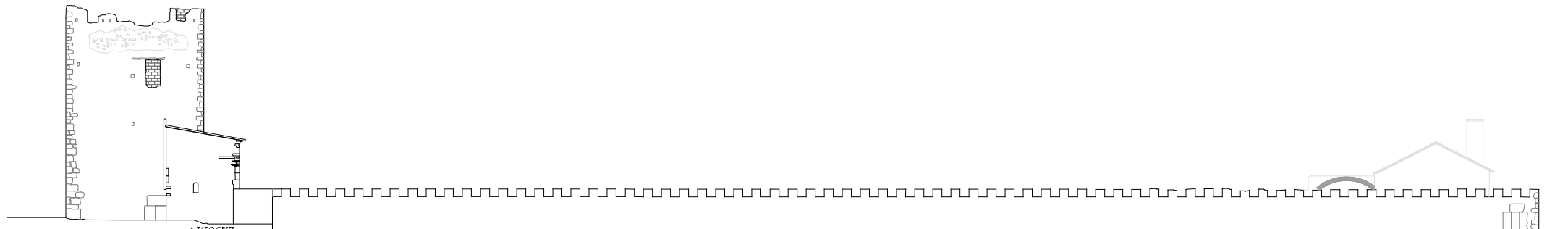


ALZADO SUR - ACCESO PRINCIPAL

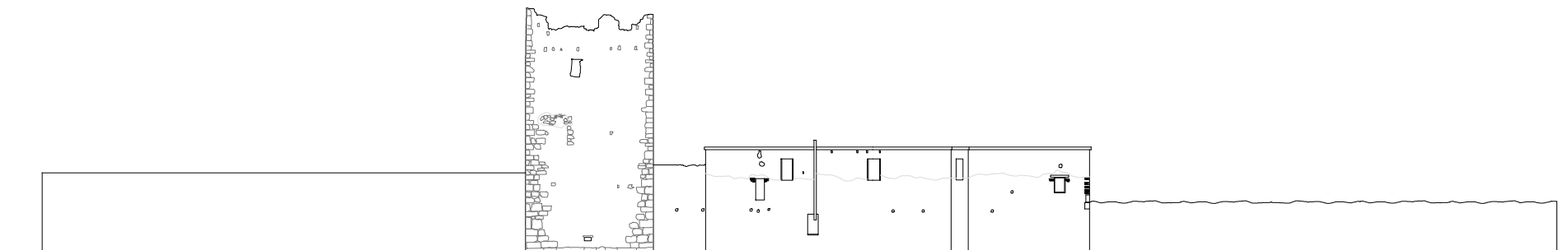


ALZADO ESTE

ALZADO ESTE

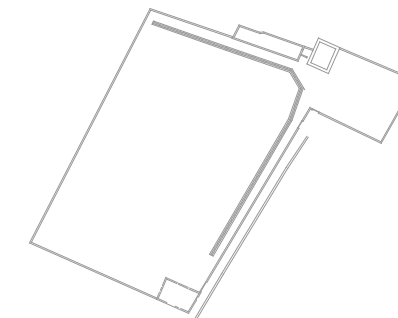


ALZADO OESTE

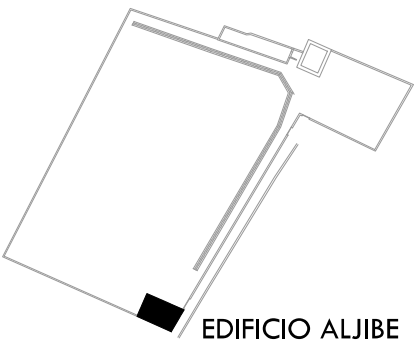
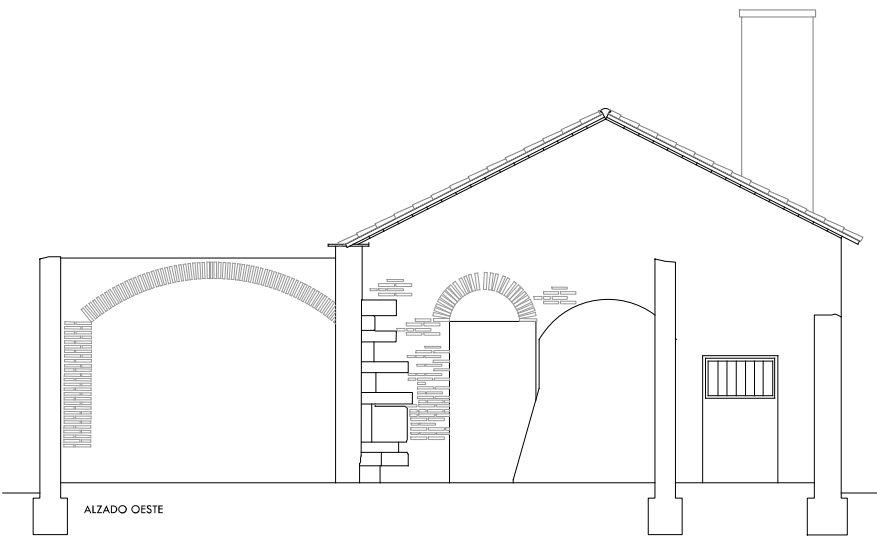
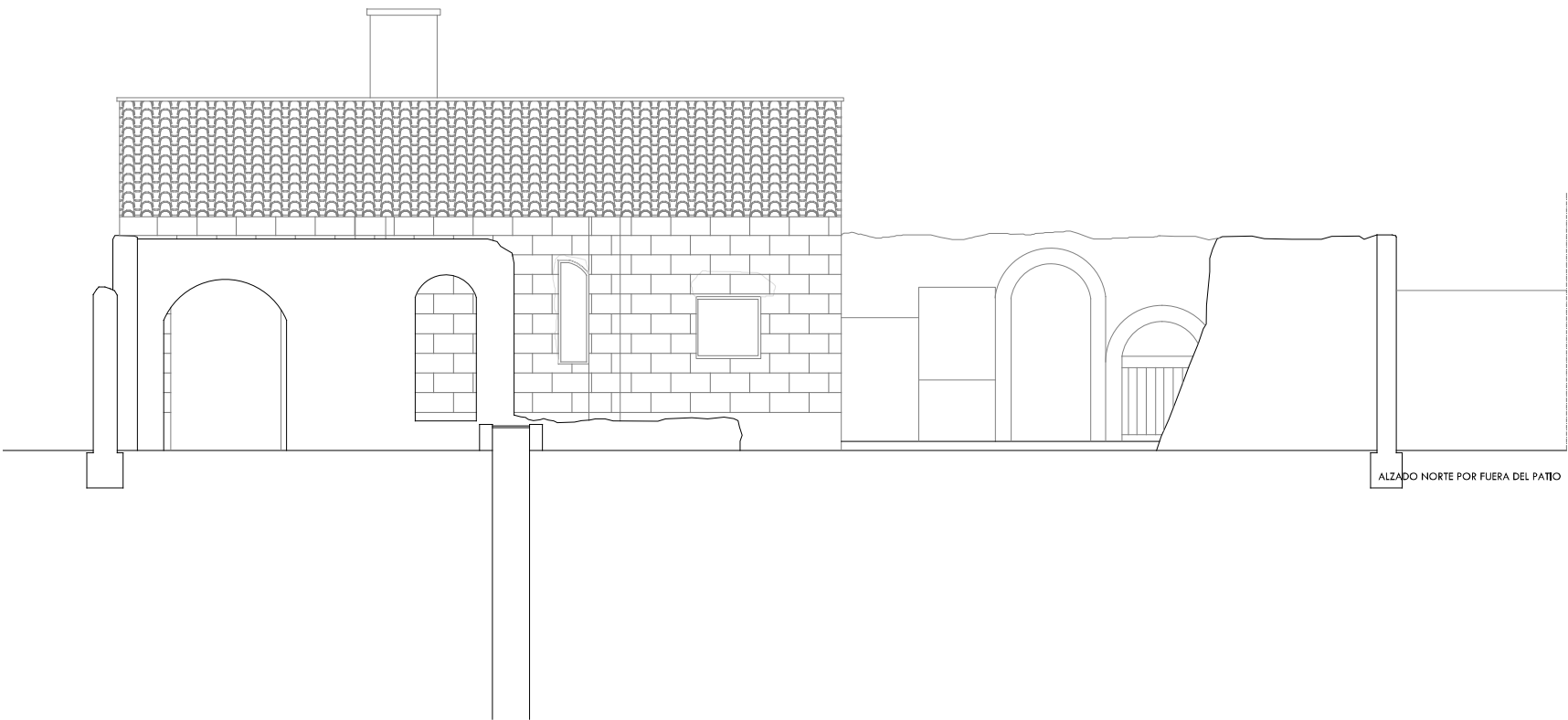
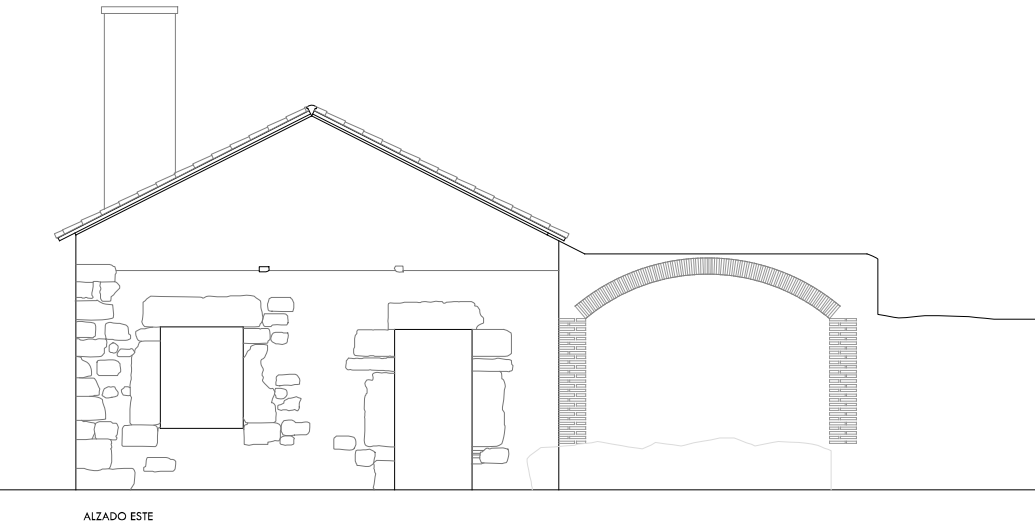
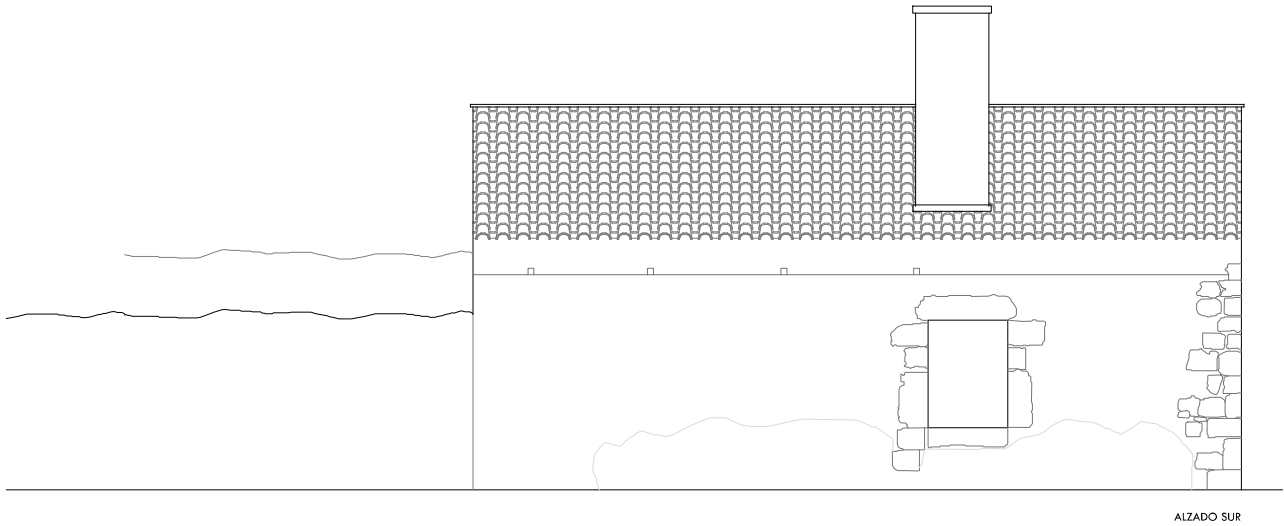


ALZADO NORTE

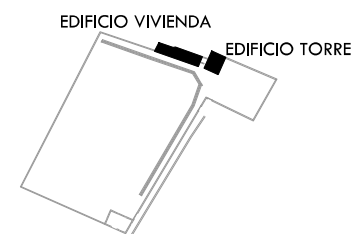
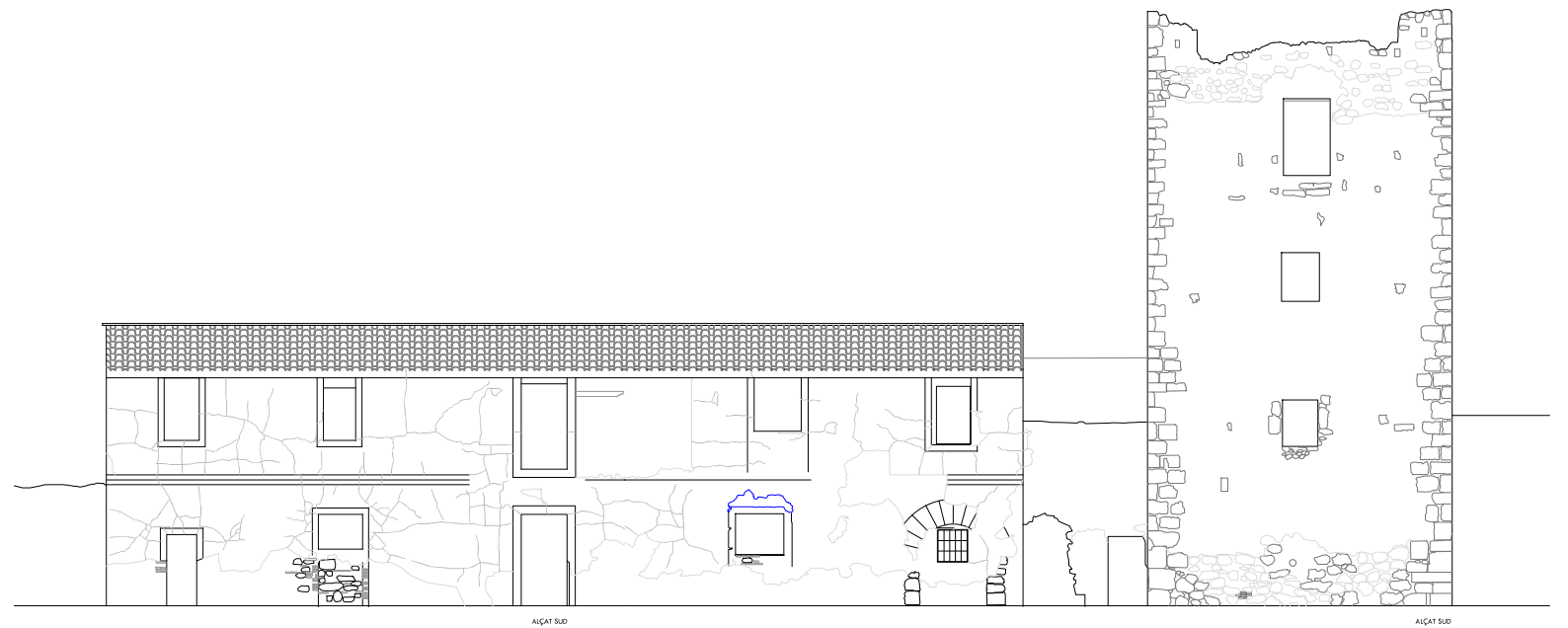
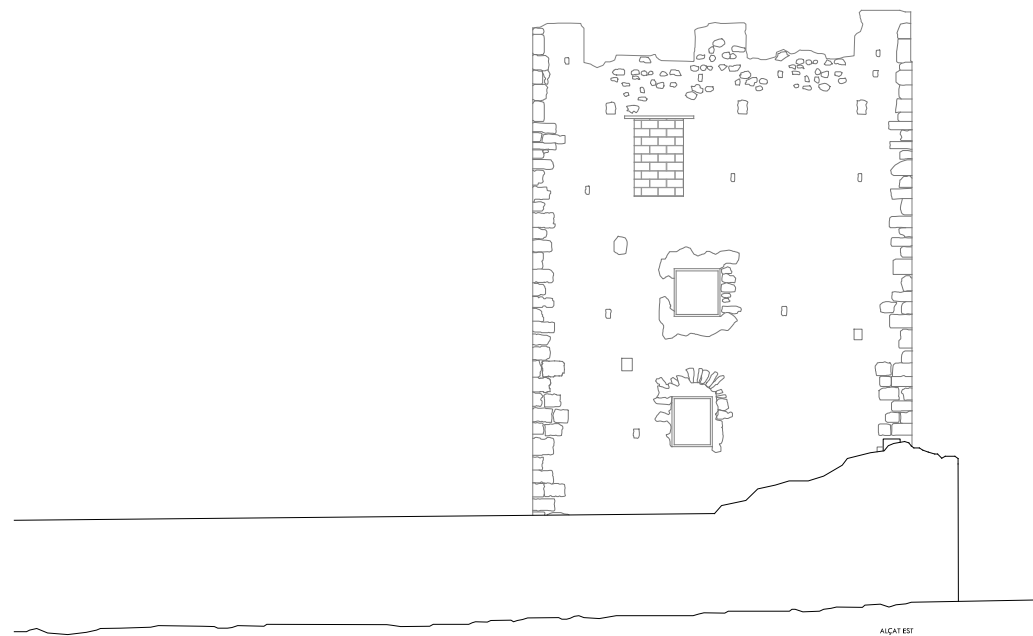
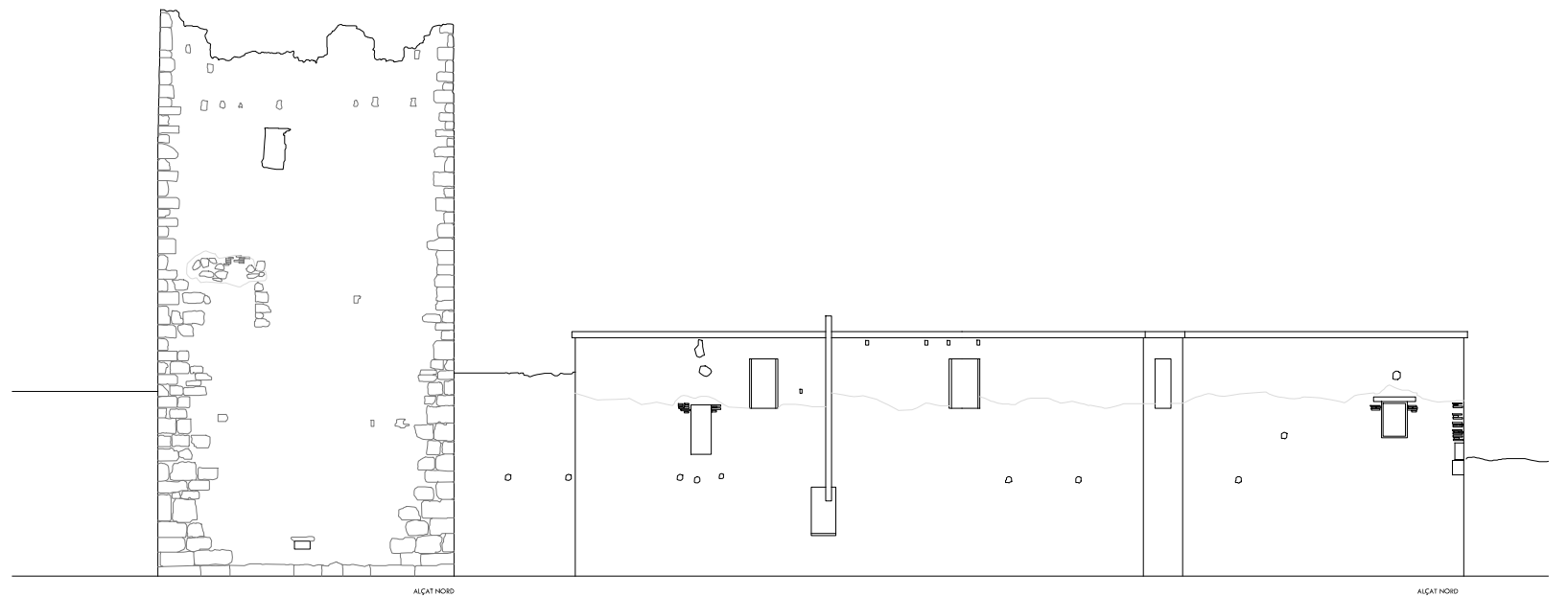
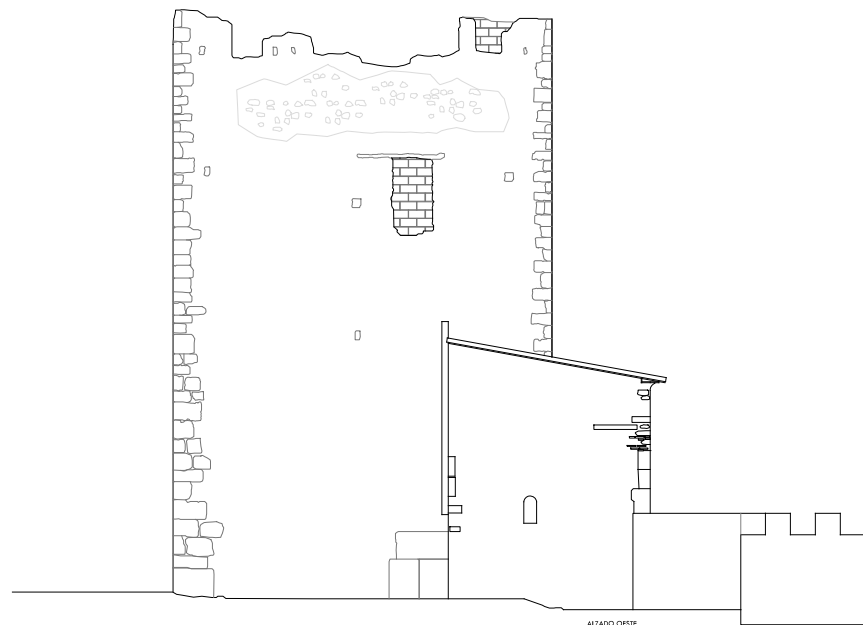
ALZADO NORTE



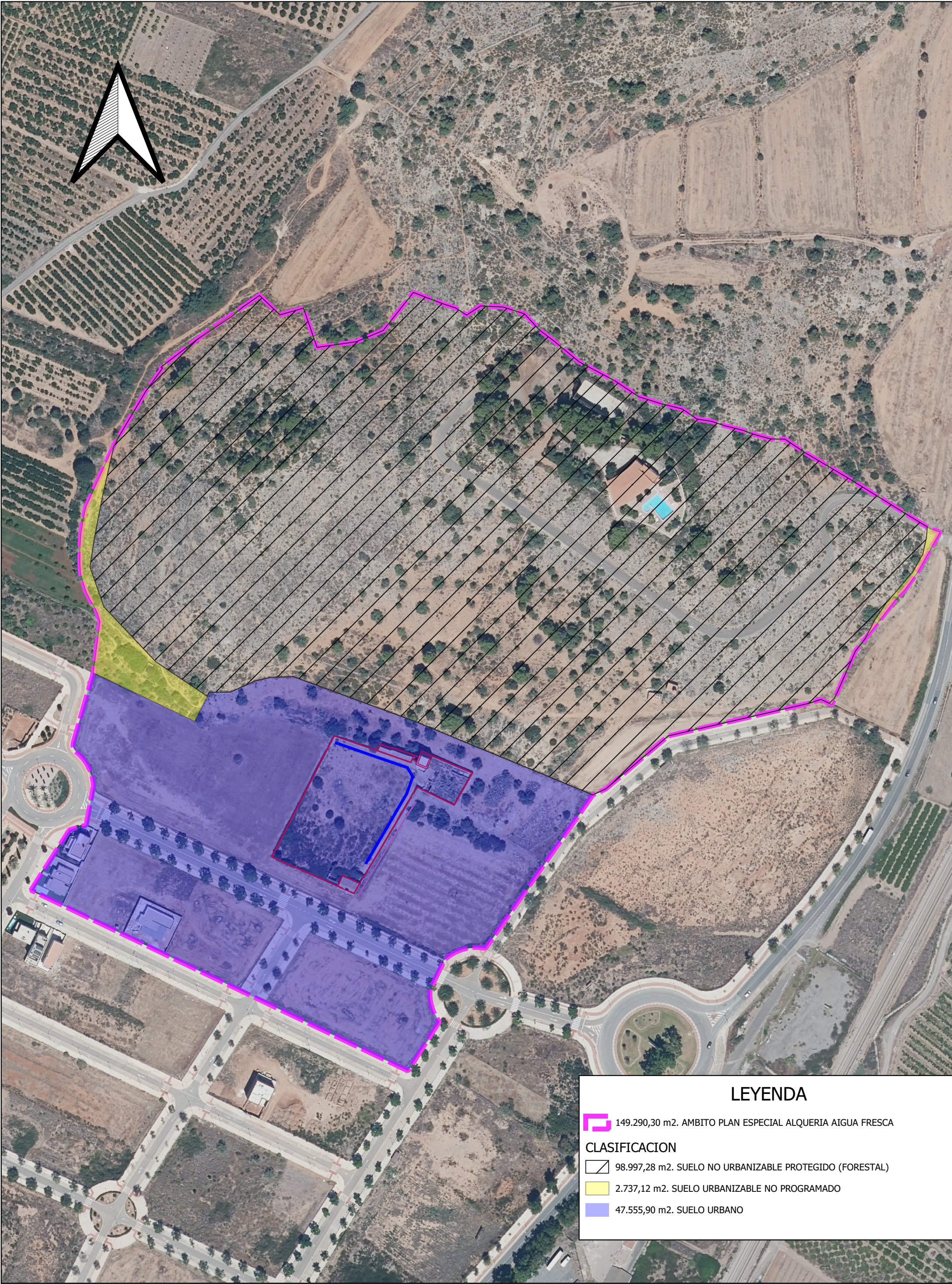
	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO		
	PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA.		
	1.4.2. Estado Actual. Secciones Alqueria de l'aigua fresca.		EXPTE: 2258025X
			FECHA: JUNIO 2.025
		ESCALA:	Sin escala



	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO	
	PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA.	
	1.4.1. Estado Actual. Secciones edificio aljibe.	
EXPTE: 2258025X		FECHA: JUNIO 2.025
		ESCALA: Sin escala

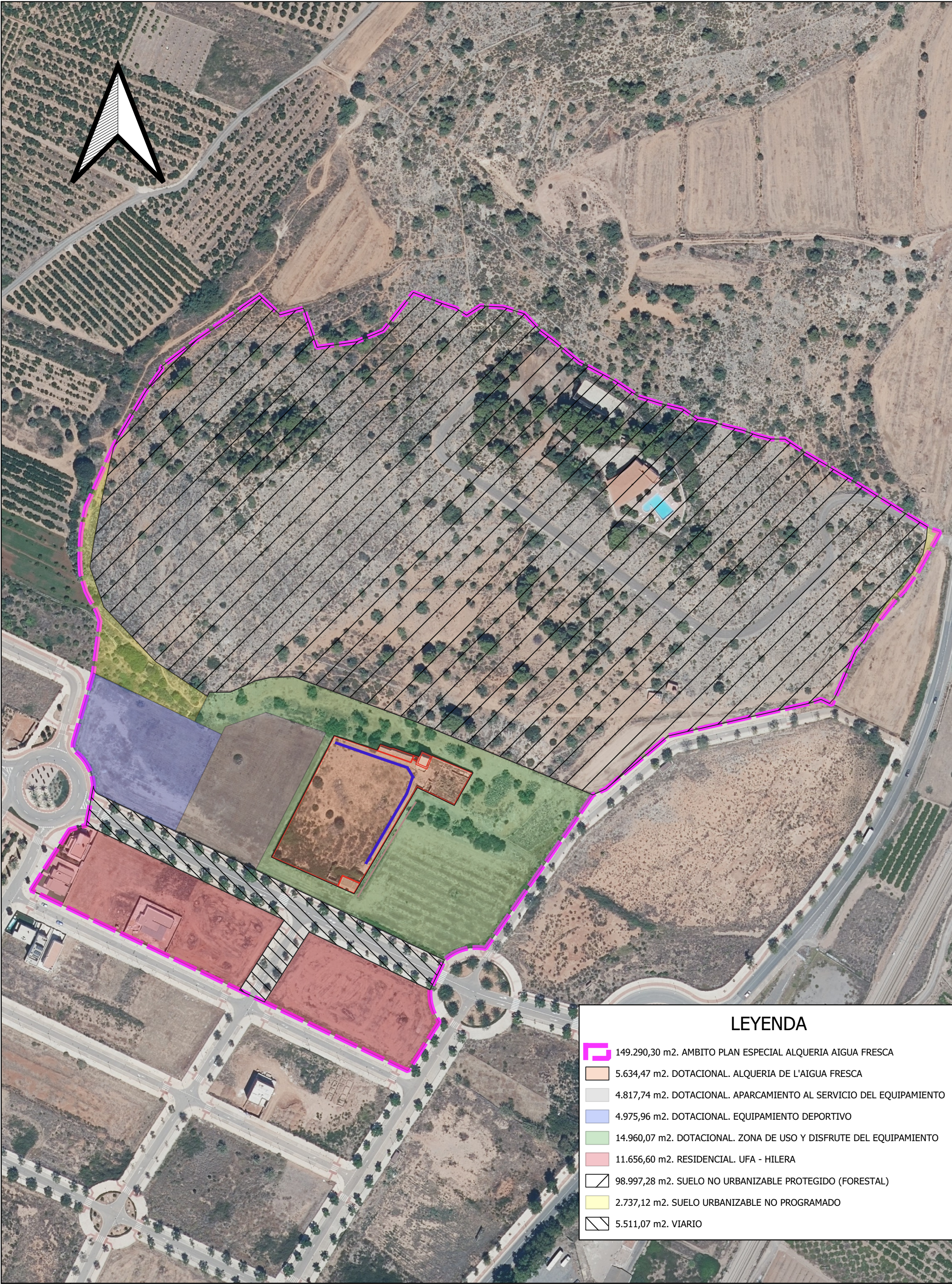


	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO	
	PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA.	
	1.4.3. Estado Actual. Secciones edificio vivienda y torre.	
EXPTE: 2258025X		FECHA: JUNIO 2.025
		ESCALA: Sin escala

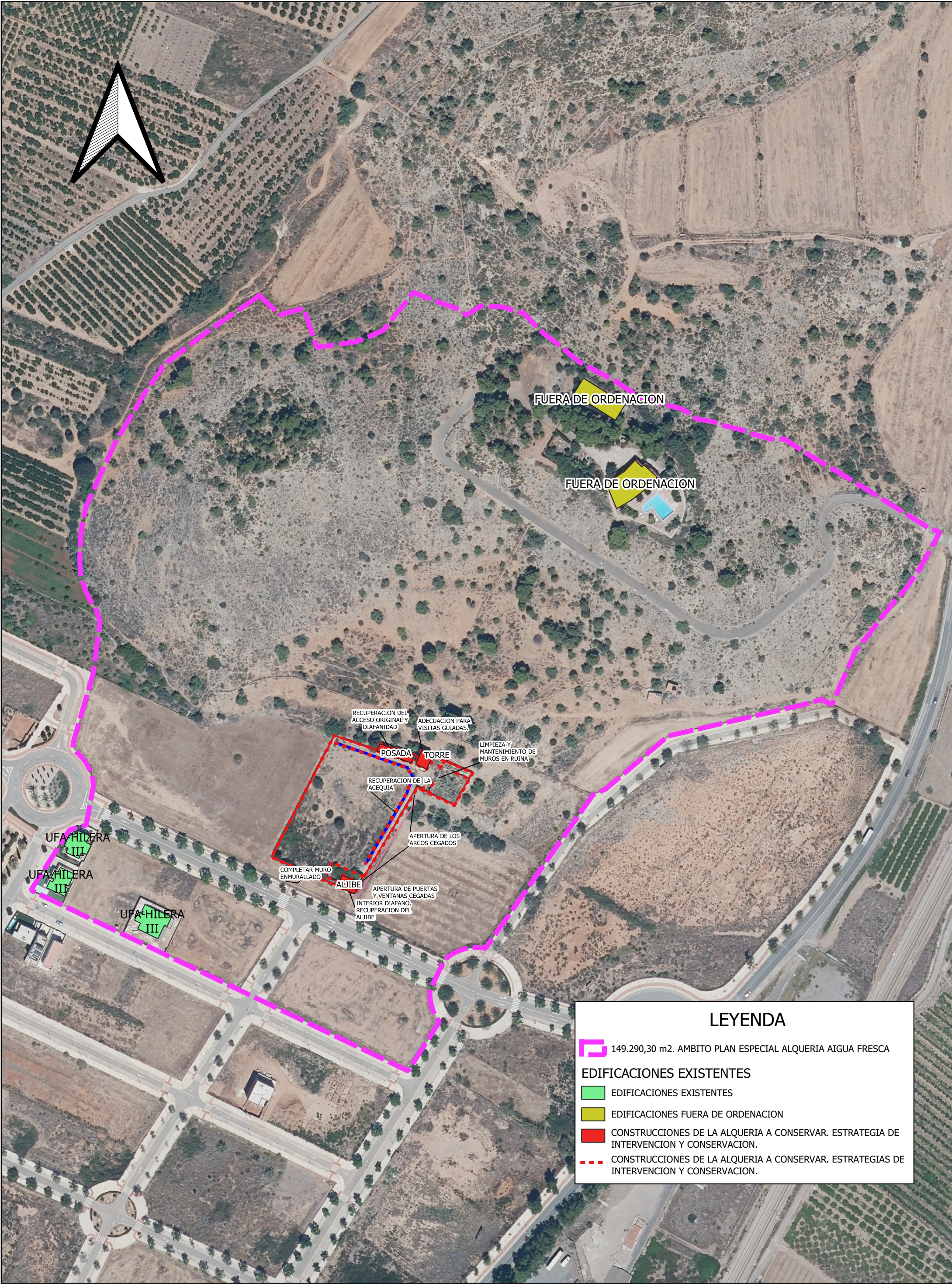


LEYENDA

-  149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA
- CLASIFICACION**
-  98.997,28 m2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (FORESTAL)
-  2.737,12 m2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  47.555,90 m2. SUELO URBANO



LEYENDA	
	149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA
	5.634,47 m2. DOTACIONAL. ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA
	4.817,74 m2. DOTACIONAL. APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO
	4.975,96 m2. DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	14.960,07 m2. DOTACIONAL. ZONA DE USO Y DISFRUTE DEL EQUIPAMIENTO
	11.656,60 m2. RESIDENCIAL. UFA - HILERA
	98.997,28 m2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (FORESTAL)
	2.737,12 m2. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
	5.511,07 m2. VIARIO



LEYENDA

149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA

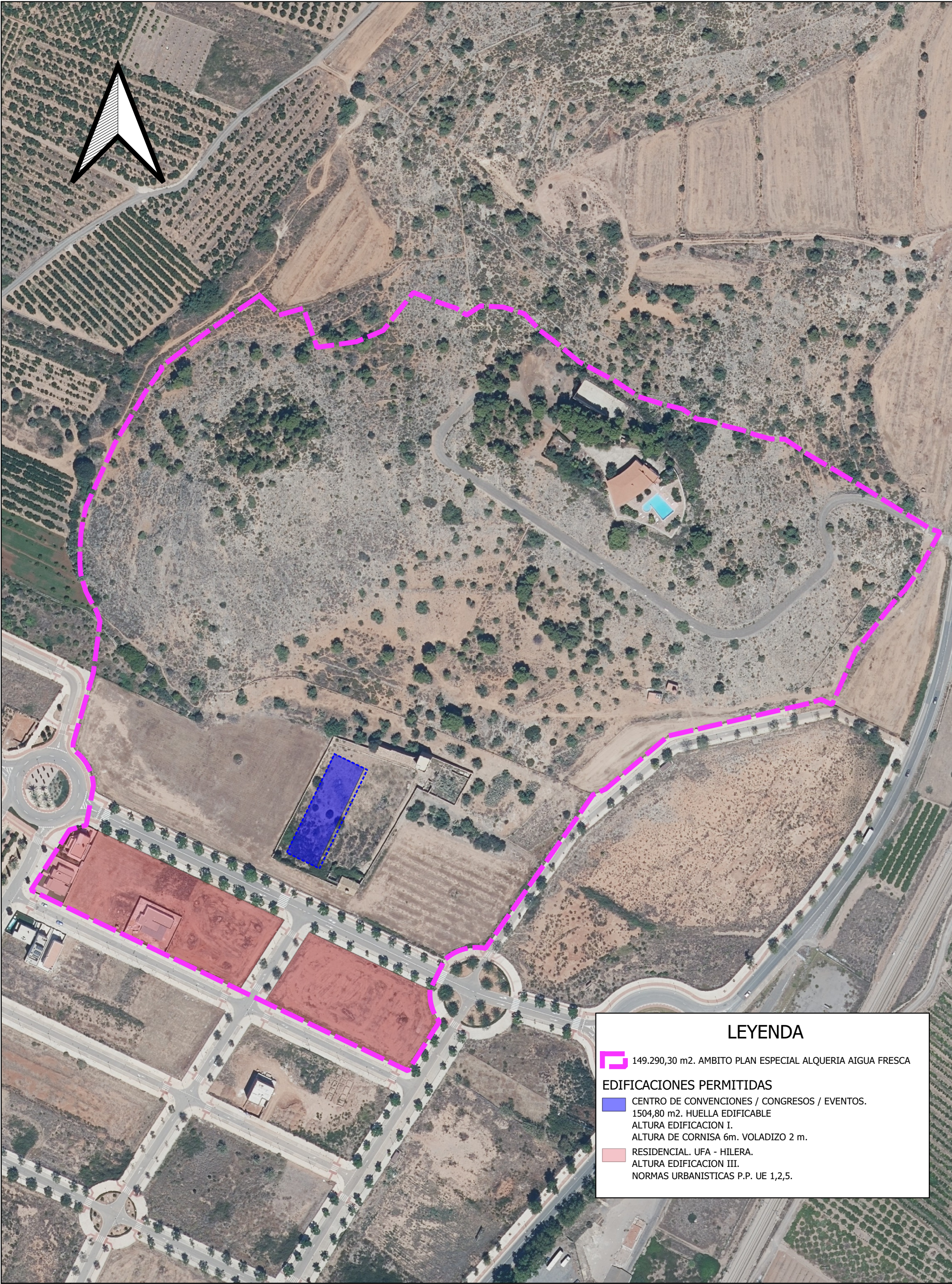
EDIFICACIONES EXISTENTES

EDIFICACIONES EXISTENTES

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

CONSTRUCCIONES DE LA ALQUERIA A CONSERVAR. ESTRATEGIA DE INTERVENCION Y CONSERVACION.

CONSTRUCCIONES DE LA ALQUERIA A CONSERVAR. ESTRATEGIAS DE INTERVENCION Y CONSERVACION.

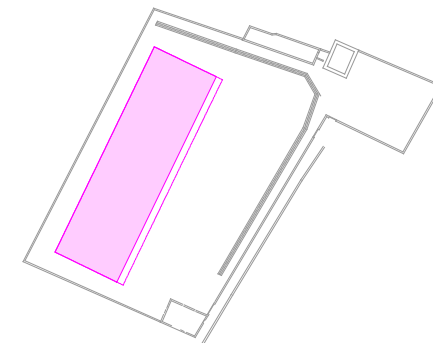
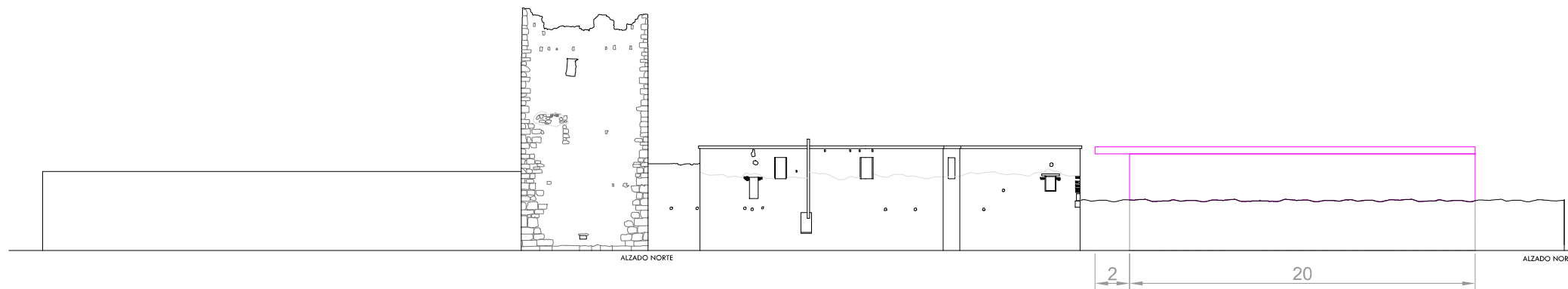
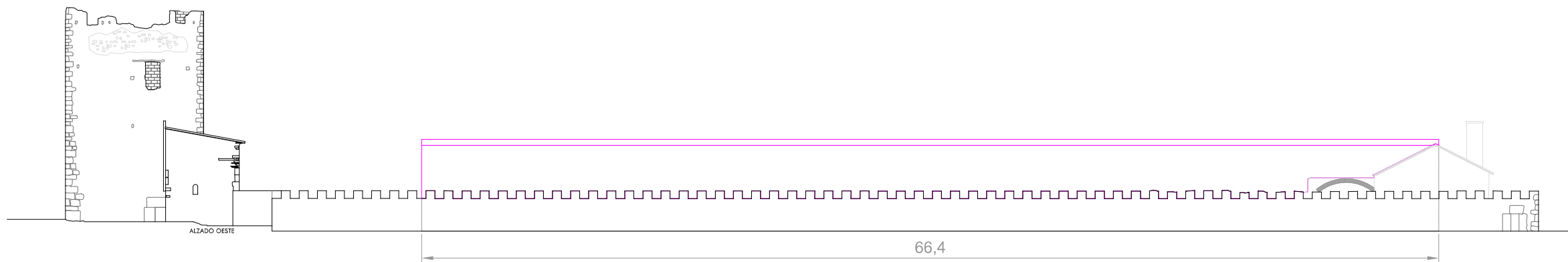
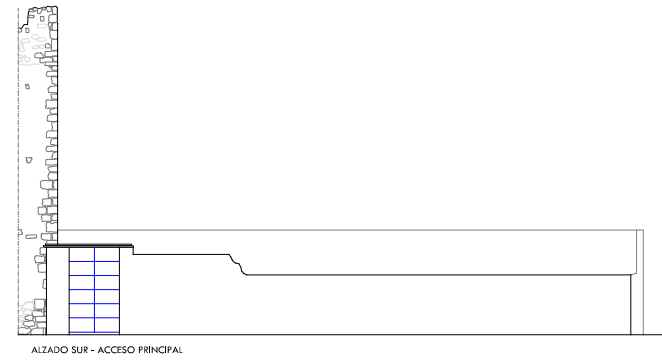
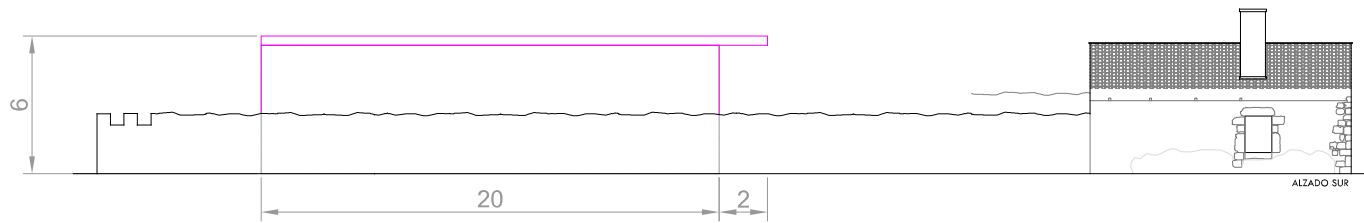


149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA

EDIFICACIONES PERMITIDAS

CENTRO DE CONVENCIONES / CONGRESOS / EVENTOS.
1504,80 m2. HUELLA EDIFICABLE
ALTURA EDIFICACION I.
ALTURA DE CORNISA 6m. VOLADIZO 2 m.

RESIDENCIAL. UFA - HILERA.
ALTURA EDIFICACION III.
NORMAS URBANISTICAS P.P. UE 1,2,5.



	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAGUNTO	
	PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA.	
	2.3.3. Ordenación. Edificaciones Permitidas. Secciones.	
EXPTE: 2258025X		FECHA: JUNIO 2.025
		ESCALA: Sin escala

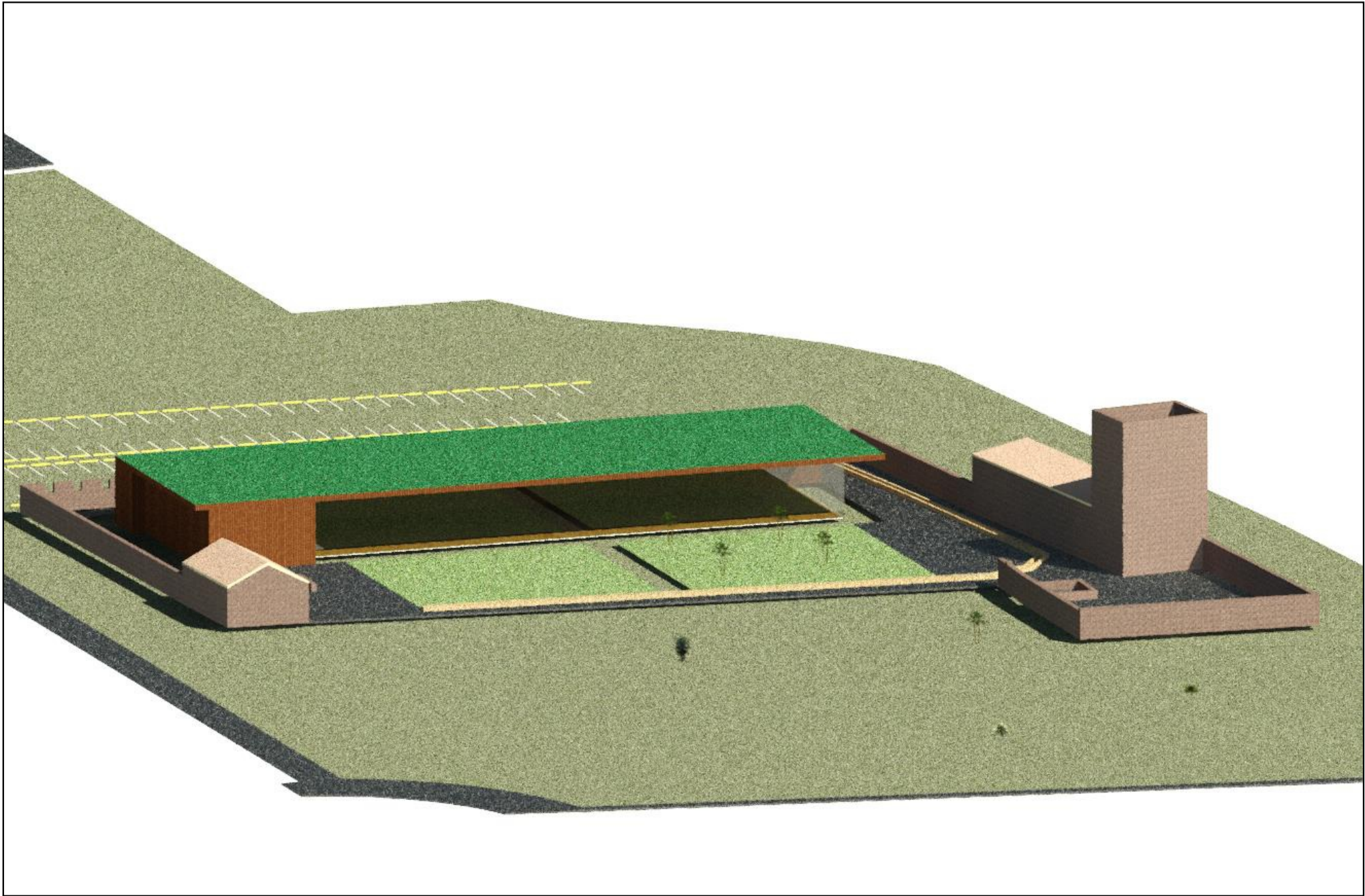


Imagen 1. Vista aerea de la solución propuesta sin parte de la muralla.

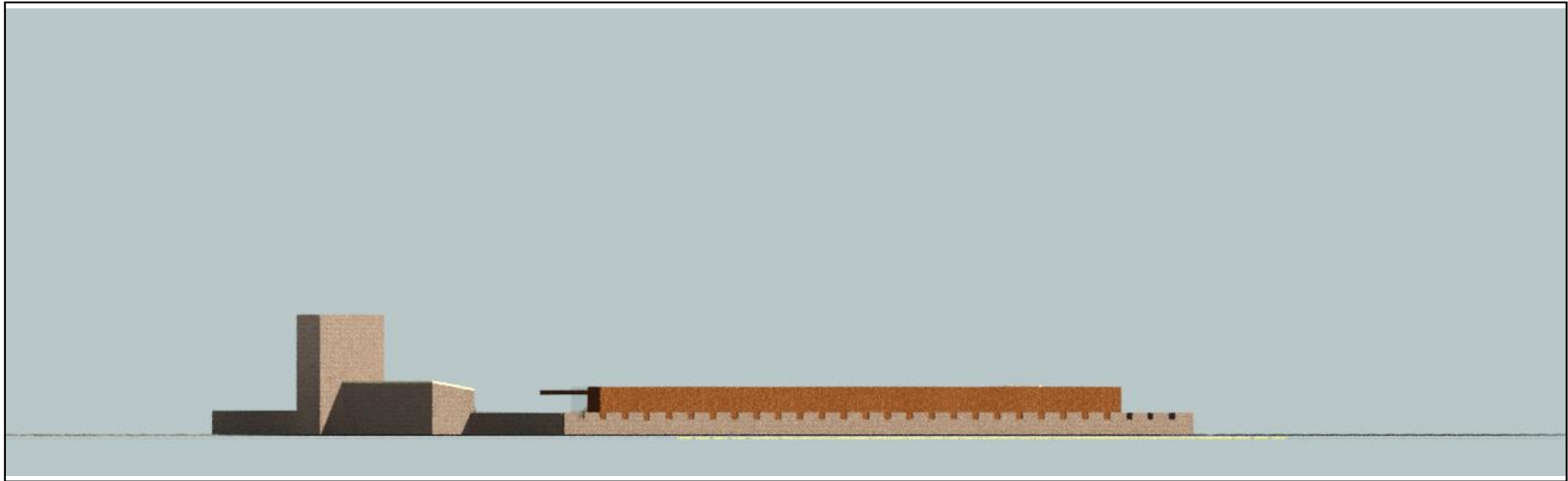


Imagen 2. Vista forntal de la solucion propuesta. Alzado Noroeste.

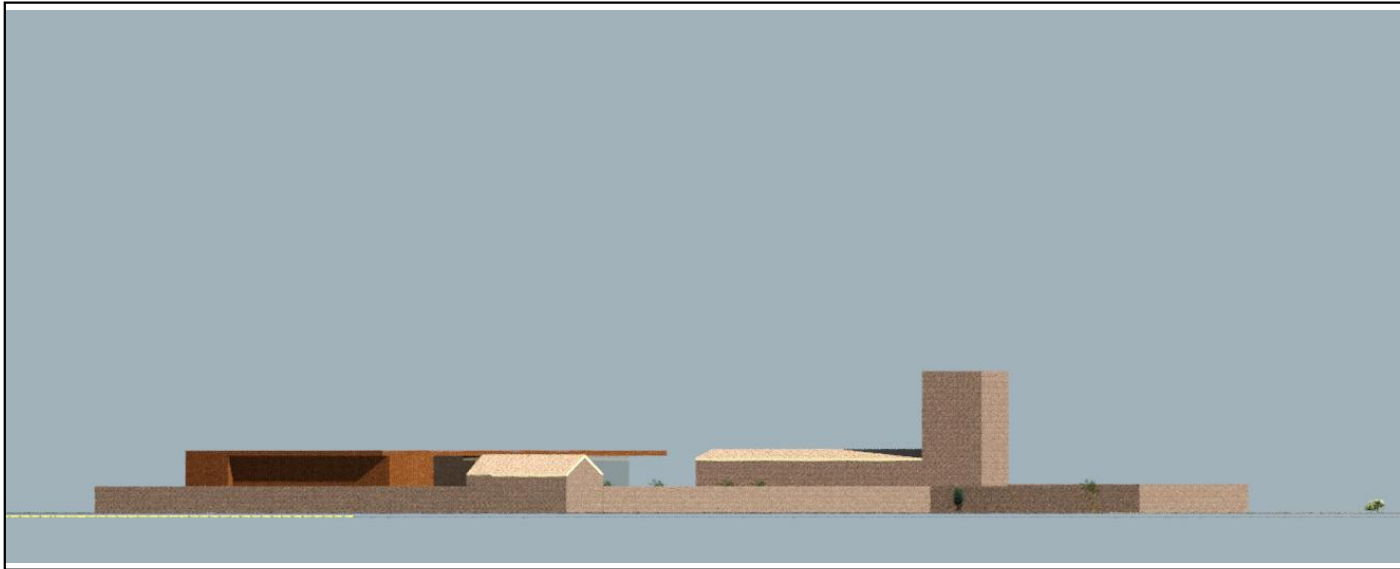


Imagen 3. Vista forntal de la solucion propuesta. Alzado Sur.



LEYENDA

-  149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA
- OBRAS DE URBANIZACION**
-  ACEQUIA EXISTENTE A CONSERVAR.
-  CENTRO DE CONVENCIONES / CONGRESOS / EVENTOS
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
-  ESPACIO AJARDINADO
-  APARCAMIENTO AL SERVICIO DEL EQUIPAMIENTO.
-  VIAL PEATONAL INTERIOR (MATERIAL POR DETERMINAR)
-  VIAL PEATONAL EXTERIOR (MATERIAL POR DETERMINAR). POSICION ORIENTATIVA SUSCEPTIBLE DE DESPLAZAMIENTO DONDE EXISTA ARBOLADO CON OBJETO DE EVITAR SU TALA.
-  ACCESOS ALQUERIA TRAS APERTURA DE ARCOS ORIGINALES.



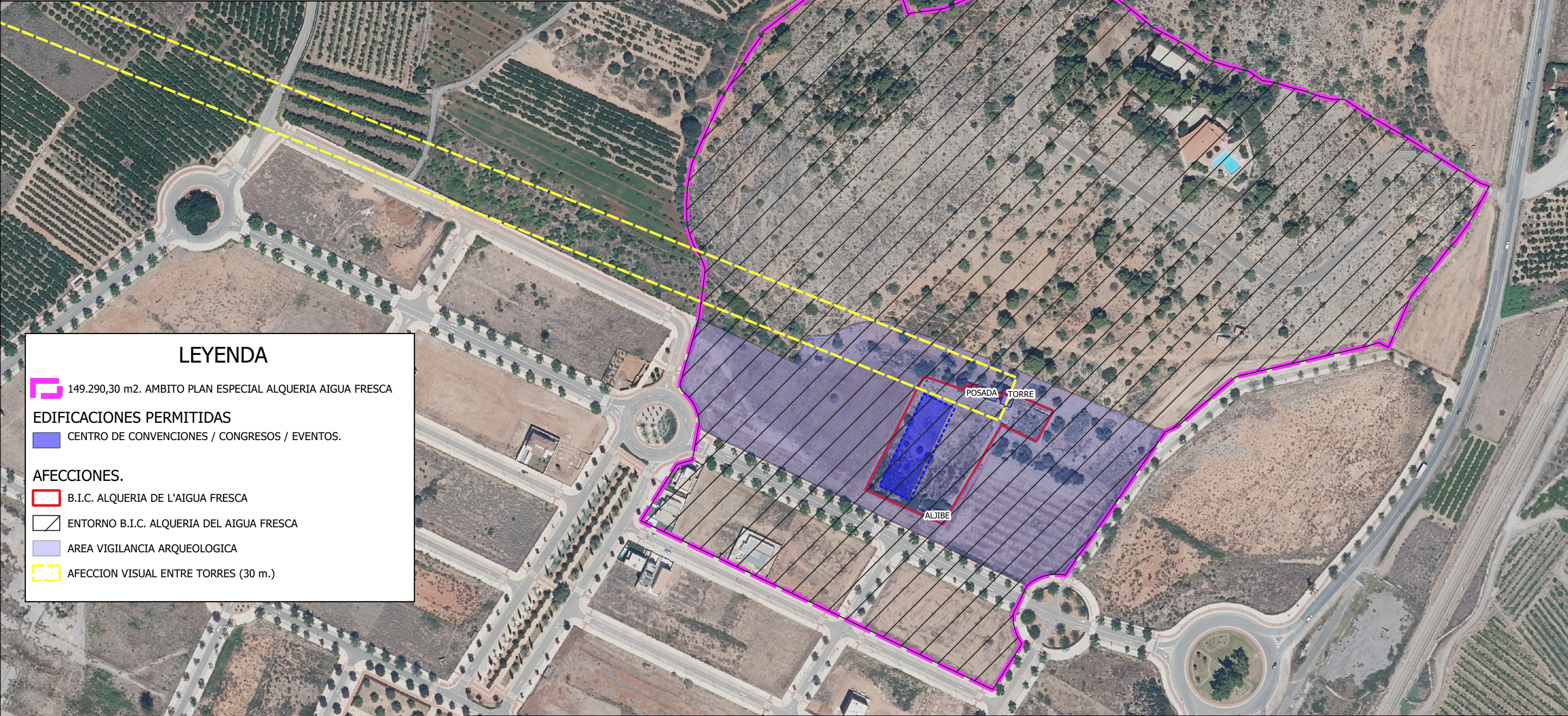
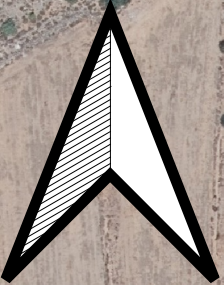
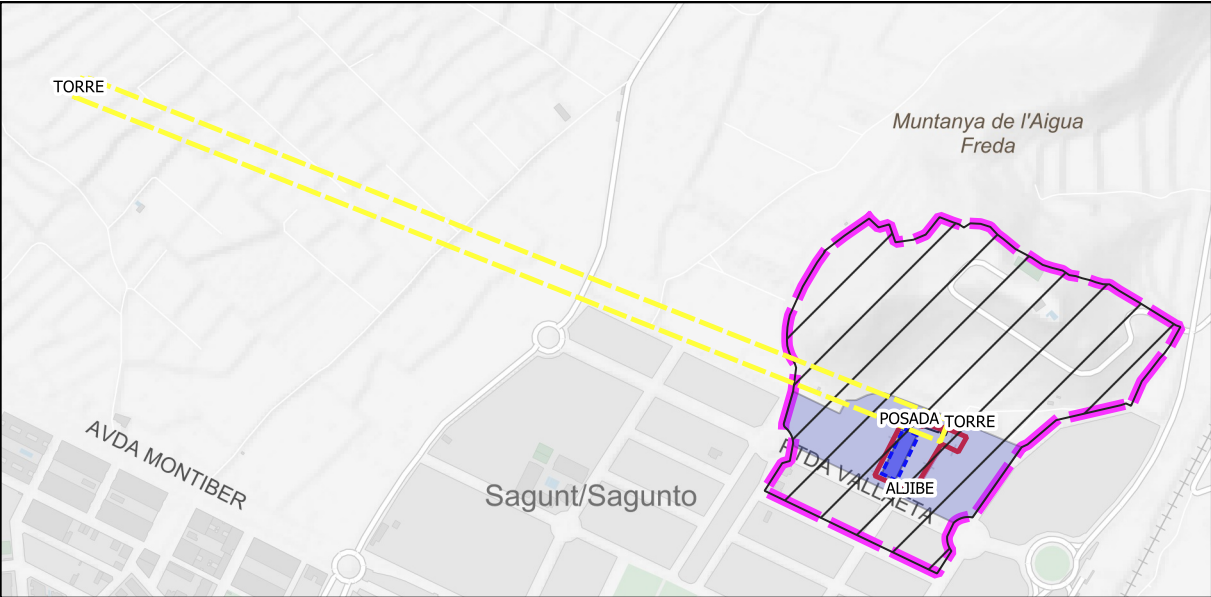
PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA. U.E. 12 y 5. SAGUNTO.

Plano:
2.4. ORDENACION.OBRAS DE URBANIZACION.

Fecha:
JUNIO 2.025

Expediente: 2258025X

Escala:
1 : 1.000



LEYENDA

 149.290,30 m2. AMBITO PLAN ESPECIAL ALQUERIA AIGUA FRESCA

EDIFICACIONES PERMITIDAS

 CENTRO DE CONVENCIONES / CONGRESOS / EVENTOS.

AFECCIONES.

 B.I.C. ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA

 ENTORNO B.I.C. ALQUERIA DEL AIGUA FRESCA

 AREA VIGILANCIA ARQUEOLOGICA

 AFECCION VISUAL ENTRE TORRES (30 m.)



PLAN ESPECIAL ALQUERIA DE L'AIGUA FRESCA. UE 125. SAGUNTO

Plano:
2.5. ORDENACION. AFECCIONES.

Fecha:
JUNIO 2.025

Expediente: 2258025X

Escala:
1 : 2.500