

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 fichas numeradas del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333

Sagunto, 2 de junio de 2006.

EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



MEMORIA / NORMAS URBANÍSTICAS

SETEMBRE '98



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA
Departament d'Urbanisme U D Urbanística II



AJUNTAMENT DE SAGUNT
SAG Sociedad Anónima de Gestión



POLITECNICO DI TORINO
Departamento di Prog. Architettura G.H.P.

1

El Equipo Redactor esta compuesto por las siguientes Instituciones y personas:

UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR D'ARQUITECTURA
DEPARTAMENT D'URBANISME - U.D. URBANÍSTICA II

Luís Alonso de Armiño. Doctor Arqto.
Profesor Titular, responsable Urbanística II

Luís Perdigón Fernández. Arqto.
Responsable Archivo Histórico ETSAV.

Gonzalo V.-Almazán Pérez de Petinto. Arqto.
Profesor Asociado Urbanística II.

Vicent Cassany i Llopis. Arqto. Colaborador
Paloma Martín Velasco. Arqta. Colaboradora

Jesús Carrión
Dario Sasso
Javier Camuñas.
Jorge Paredes
Enrique Fernandez
Irene Soriano

Cesar Quiles
Roberto Barciela
Jose M. Fenollar
Antonio Arroyo
Carlos Aranda
Fdo. Raúl Peralta

Estudiantes Becarios del Convenio

POLITECNICO DI TORINO

DIPARTIMENTO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA, GRUPPO DI LAVORO
"HABITAT-CITTÀ"

Giuseppe Giordanino, Dott. Arch., Prof. Responsabile.
Paolo Castelnovi, Arch. Ricercatore.
Luca Dal Pozzolo, Arch. Assistente.

SAG-SAGUNTO

SOCIEDAD ANÓNIMA DE GESTIÓN

José Luís Nebot Herrero. Arqto.

DE ILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



1. MEMORIA

ÍNDICE:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



1. JUSTIFICACIÓN GENERAL Y ANTECEDENTES

2. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE ORDENACIÓN ESPECIAL

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS QUE GUÍAN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

4. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

5. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Edo. Emilio Olmos Gimeno.



1. MEMORIA.

1.1 JUSTIFICACIÓN GENERAL Y ANTECEDENTES.

El presente Plan Especial constituye la primera parte integrativa de un conjunto de Planes Especiales de Protección de carácter Histórico Artístico cuyo desarrollo estaba previsto y mandatado, por así decirlo- en el Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto. En el art. 193 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan, en efecto, se señalaba la redacción de un Plan "...cuyos límites máximos coinciden con los del término municipal"; y en la disposición transitoria 6ª de las mismas se indicaba, a su vez, que "El Ayuntamiento procederá a la redacción de (los) Plan(es) Especial(es) de Protección PEP-1...". En idéntico sentido se expresaba el Anexo I de las citadas Normas, en las que, en el art. 406, se puede leer que "(...) el Ayuntamiento ordenará la redacción de un Plan Especial de Protección del recinto histórico de Sagunto." Dicho Plan, según el artículo citado, "...podrá redactarse por fases..." de modo que sean posibles determinaciones ordenadoras específicas para cada inmueble o conjunto, cualquiera de los siguientes niveles o categorías".

En virtud de todo ello, debe quedar, pues, entendido que el presente PEP constituye la ordenación de un primer sector o área, la Ciutat Vella, comprendida dentro de los citados límites máximos, y constituye una fase -la primera- del Plan descrito en el párrafo anterior; y, asimismo, debe quedar entendido que la redacción de los sucesivos Planes Especiales de Protección está prevista en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Sagunto y la Universidad Politécnica en junio de 1.992, hasta completar el mandato citado. Ello no obstante, la delimitación inicial de los Planes especiales de Protección previstos en dicho Convenio ha sido modificada para la presente entrega del modo que se indica más abajo, en el punto 1.1.2 de la presente Memoria.

Los objetivos iniciales fijados para el PEP-1 desde el Plan General eran la protección y defensa del patrimonio arquitectónico, urbanístico y arqueológico, compatibilizados con el uso dominante residencial; estos objetivos fueron posteriormente desarrollados en un contexto más amplio, a partir de las conversaciones iniciales previas al encargo, con los responsables urbanísticos, tanto políticos como técnicos, de Sagunto. Tales ideas se reflejaban en el texto que servía de introducción al Convenio suscrito entre la UPV y el Ayuntamiento de Sagunto, poco antes del verano de 1.992, donde se ponía de manifiesto un conjunto de argumentos que, si bien encuadran de manera genérica una actitud específica vis-à-vis la redacción del Planeamiento de Protección, su referencia resulta especialmente indicada cuando su ámbito es el de la "Ciutat Vella", correspondiente al recinto delimitado por los antiguos sistemas murados de origen medieval, sin dejar por ello de ser asimismo aplicable al resto de los Planes Especiales previstos con idéntico fin para Sagunto.

Se señalaba en el citado texto la progresiva tendencia a dejar a un lado las tentaciones puramente estetizantes en lo relativo a ordenar el ambiente urbano de las áreas históricas, para centrarse en lo que constituye el argumento sobre el que se funda la verosimilitud de la actividad ordenadora: la posibilidad efectiva de equiparar el área histórica a las restantes áreas urbanas de la ciudad de que se trate, en términos de valor de uso residencial, sin que, a la vez, el recinto histórico sufra una merma o una transformación tal que lo haga irreconocible.

Constituir el marco físico de una oferta creíble de viviendas -o, más en rigor, constituir un hábitat residencial competitivo- sin por ello perder la especificidad ambiental característica de los cascos antiguos: éste es el contexto en el que se desenvuelve hoy la ordenación urbanística de protección. Y, como asimismo indicábamos en el texto citado, ello presupone que la ordenación de protección debe plantearse desde supuestos en los que la clásica preocupación por la forma se conjuga con la preocupación por otros apartados, como las infraestructuras,

la dotación de servicios y equipamientos urbanos, para aproximar así los términos que caracterizan la oferta residencial del recinto histórico a los de otras áreas urbanas. Y hablamos de aproximar porque sabemos a priori que la equiparación absoluta no es posible sin renunciar a las especificidades de cada área urbana.

Una iniciativa ordenadora como la descrita se plantea además, no solo como la tentativa de devolver al recinto histórico unas condiciones de habitabilidad prístinas que, muy probablemente, nunca se dieron realmente, sino más bien, como la iniciativa tendente a la puesta en día, a la modernización y actualización de sus condiciones de uso urbano, para hacer más atractiva la vida cotidiana a los eventuales residentes.

El cuadro doctrinal desde el que se redacta el presente Plan Especial de Protección nº1 de Sagunto, se caracteriza, pues, por mantener una decidida actitud desde la ordenación en las directrices que hemos resumido hasta aquí: Conjugación de la conservación con la revitalización, agilizando la actividad de los privados en torno a la edificación urbana y la actividad inmobiliaria; posibilitando intervenciones guiadas por la iniciativa pública y orientadas a propiciar directrices "estratégicas", es decir con efecto determinante a medio y largo plazo, renovando sectores deprimidos; estableciendo los términos para la recuperación de elementos del patrimonio monumental en su sentido más primigenio de "monumento"; determinando las compatibilidades de los diversos usos con el residencial, que debe guardar una primacía cierta. Y todo ello debe llevarse a cabo desde una preservación de las condiciones morfológicas y ambientales que hacen del recinto histórico, de la Ciutat Vella, un entorno único e insustituible.

Tanto en el plano administrativo como en el plano puramente temporal, la presente iniciativa ordenadora es también, en gran medida, el resultado de una serie de tentativas precedentes, y en todo caso, está auspiciada por las determinaciones del PGOU de Sagunto, aprobado en 1.990. Ello quiere decir que tanto el presente Plan Especial PEP-1 como los subsiguientes, hasta un total de 5 Planes, son tributarios de los documentos urbanísticos que se citan a continuación, cada uno de ellos con diferente valor administrativo:

Vinculantes administrativamente:

1. Declaración de Conjunto Histórico Artístico por R.D.3316/1978, publicado en el BOE de 3 de febrero de 1.979.
2. "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Sagunto. Ayuntamiento de Sagunto, Conselleria de Cultura, 1.981.
3. "PGOU de Sagunto", cuyas Normas se han publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, nº 239, de 7-X-92

No vinculantes o consultivos:

3. "Estudios Previos para la redacción del Planeamiento Especial de Protección de Sagunto", Conselleria de Cultura, GV, 1.986.
4. "Estudis Previs..." IVVSA, 1.989-90.

En el "Catálogo...", redactado hace más de diez años, se recogía el inventario de bienes, edificios y conjuntos de interés, registrados mediante una ficha ad hoc. El catálogo propiamente dicho consistía en un listado adjunto con los edificios sujetos a vinculación administrativa a efectos de su conservación o transformación, clasificados según un sistema de varios niveles de protección, junto con una categorización de las obras susceptibles de llevarse a cabo en cada uno de los citados niveles de protección.

El "Plan General de Ordenación Urbana de Sagunto", en su revisión del inicio de los noventa, recoge los anteriores conceptos y los vehicula en Normas Urbanísticas específicas, las cuales

incorporan especificaciones para la edificación, de modo que se configura un completo cuadro tipificador de la naturaleza de las obras que son admisibles según el nivel de protección asignado al edificio en cuestión.

No es de extrañar la relativa eficacia de este último documento, porque la revisión del PGOU es subsiguiente o contemporánea a la redacción de los dos documentos que hemos citado como no vinculantes: los "Estudios Previos..." de la Conselleria de Cultura y los "Estudis..." del IVVSA.

El primero, elaborado por quienes dirigen la redacción del presente Plan Especial, constituye un ejercicio a plena escala en el campo de la doctrina urbanística, fundiendo en su método el análisis tipo-morfológico con la directriz operativa.

Se trataba de un análisis de los edificios de la Ciutat Vella de Sagunto, si bien no ajustado a los límites del presente PEP-1, indagando sobre los parámetros formales característicos del "ambiente urbano" propio del área en cuestión. Del citado análisis se extraían invariantes formales que eran después convertidas en normativa para control de la sustitución edilicia.

Los "Estudios..." concluían con un "modelo" de Plan restringido a un área del Ravall Vell, es decir fuera del ámbito que nos ocupa. Una parte importante del citado trabajo es el levantamiento de los alzados de los edificios constitutivos de las calles comprendidas en el ámbito de estudio, así como el estudio de la relación entre parcela y tipo de edificio, ambos contenidos en el trabajo citado, los cuales permitieron establecer con bastante fundamento la proporción entre el valor arquitectónico y el valor ambiental de esta edificación urbana. Todo ello junto con la solución a una serie de proyectos unitarios cuya resolución formal debería haber sido un filtro para la renovación del tejido urbano de diversos sectores, desgraciadamente resueltos o a punto de serlo mediante proyectos ejecutivos de una calidad más bien banal, lejos de los estándares que creemos que podían haberse exigido.

Los "Estudis...", por su parte, redactados por el arquitecto J. L. Nebot, constituyen una progresión en el conocimiento y evaluación edilicia del recinto histórico de Sagunto en una línea continuadora de la anterior; en los "Estudis..." la arquitectura urbana de Ciutat Vella queda perfectamente tipificada mediante el inventariado de todos sus edificios.

En línea con el criterio de primacía operativa que impregna los precedentes "Estudios...", los "Estudis..." contienen también una serie de propuestas de intervención unitaria de carácter estratégico, cuyos efectos puedan ser regeneradores para la edificación de determinados enclaves de la Ciutat Vella.

Los dos documentos citados en segundo lugar constituyen el antecedente sobre el que desansa la redacción del presente Plan Especial, tanto en el plano discursivo, de las ideas y propuestas doctrinales de arquitectura y urbanismo -o, si se prefiere, del urbanismo de base arquitectónica-, como en el plano operacional, en el que cuentan los datos y levantamientos, las conclusiones aportadas por los mismos.

Finalmente añadiremos que la gestación del documento que nos ocupa ha sido bastante larga, puesto que éste existe, redactado en forma bastante similar, modificado sucesivamente. Las incidencias más significativas, y las fechas correspondientes, son las siguientes:

- 27 de julio de 1.993: Entrega de una documentación en fase de Avance de Plan, para ser discutida con los interesados.
- 2 de enero de 1.994: Entrega de una segunda documentación completada y corregida.

- 21 de julio de 1.994: Entrega de documentación complementaria, y corrección de la existente, incluyendo un escrito de contestación al informe emitido por los técnicos municipales en 1 y 2 de junio de 1.994.

- 10 de noviembre de 1.994: entrega de documentación complementaria relativa al Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero, y desarrollo de las APU previstas en el PEP.

- Informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Municipal de Patrimonio de Sagunto de 2 de marzo de 1.996

Añadiremos, por último, que el presente Plan especial está redactado por un equipo inter-europeo, resultado de la colaboración, mediante convenio, de dos instancias académicas y técnicas: La Escuela Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Valencia, a través del Departamento de Urbanismo, Unidad Departamental "Urbanística II"; La "Facoltà di Architettura" del Politecnico de Turín, "Dipartimento di Progettazione Architettonica", a través del grupo "Habitat-Città"; y por otra parte la estimable colaboración del arquitecto de la S.A.G., José Luis Nebot, y la oficina a su cargo. El trabajo ha abordado distintos frentes desde la perspectiva de la complementareidad de tareas, sacando partido de las especializaciones sectoriales que caracterizan a unos y otros, asumiendo la UPV las tareas de coordinación general. Las personas integrantes del equipo figuran al pie del documento.

1.2. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL AREA OBJETO DE ORDENACIÓN ESPECIAL.

1.2.1. Delimitación:

El área objeto de ordenación en el presente Plan Especial de Protección está constituida por el Conjunto Monumental del Conjunto Histórico Artístico de Sagunto, que recoge dentro de sus límites el antiguo recinto amurallado, de origen inicialmente árabe y, posteriormente gótico, ocupando la porción central de la falda del cerro del Castillo, desde el Teatro romano hasta las manzanas recayentes al Camí Real, al este desde Penyetes y Porta Ferrisa, hasta los restos de la muralla al oeste.

El área objeto de ordenación que acabamos de delimitar esquemáticamente tiene como referente El Real Decreto de 3316/78 de primero de diciembre, en el que se señala que la ciudad vieja de Sagunto está declarada como Conjunto Histórico-Artístico, que comprende, a su vez, dos zonas, a saber, la Zona Monumental y la Zona Exterior.

Inicialmente se optó por una delimitación comprendida dentro de la primera de ellas, sin agotarla. Este ámbito se corresponde con el antiguo recinto amurallado medieval, y alberga en su interior un agregado urbano con particularidades específicas, según los barrios o "partes" que lo componen, fruto, a su vez, de la sucesiva agregación "intra-muros" y de la "especialización" histórica de barrios y elementos urbanos.

Sin embargo, a partir del informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Municipal, se ha optado finalmente por hacer coincidir la delimitación del ámbito sujeto al PEP-1, "Conjunt Històric-Artístic de Sagunt" con la delimitación correspondiente al recinto declarado Conjunto Histórico Artístico por R.D. de 3316/1978, publicado en el BOE de 3 de febrero de 1979. Con ello se obvian dificultades de interpretación en torno a la cuestión de los recintos, si bien se incorporan al PEP-1, los ámbitos que el Convenio desde el que se redacta el Plan Especial

denominaba PEP-4 ("Castell y Vassants") y alrededor del 60 % del área correspondiente al PEP-2 (Ravals) ; de este modo, el Raval Vell y Santa Anna pasan a formar parte del PEP-1, dejando solo para el PEP-2 el arrabal de "Ollería", esta nueva delimitación modifica la sistematización y el número de Planes especiales de Protección previstos en la documentación del Convenio suscrito originalmente entre la Universidad Politécnica de Valencia y el Ayuntamiento de Sagunto, así como la denominación del PEP-1, "Ciutat Vella", originalmente hasta el informe citado.

1.2.2. Caracterización del caserío y la tipología urbana:

Desde un punto de vista analítico de conjunto, indicaremos que la lógica del plano de la Ciutat Vella descansa en la adecuación del viario a las imposiciones de la topografía, y en la relativa homogeneidad del tejido, medida en términos de dimensiones de parcelas y la relativa ausencia de elementos emergentes en aquél.

En el plano de la caracterización general, llaman también la atención dos aspectos: el primero se refiere a la congruencia del sistema de calles con la evacuación de aguas de la falda del cerro del Castillo, (Las calles transversales) y la disposición de otras con altimetrías prácticamente constantes (las calles longitudinales), que vertebran el recinto y coinciden, además, con los antiguos accesos y suministros: todo ello tributario, a su vez, del sistema axial que corta por el centro, según la directriz Plaça Major-Subida del Castillo-Isabel Cuello.

Un segundo aspecto que llama la atención es el relativo a la densidad del tejido, y se deriva no solo de la simple observación morfológica, que atribuye el aspecto aglomerado a la Ciutat Vella, a modo de "Cashbah", sino también de los resultados de la indagación cuantitativa efectuada. En efecto, hemos podido apreciar que sólo el 2,5 % de las parcelas de Ciutat Vella tienen una superficie superior a 200 m², mientras que un 62,5 % de las mismas no supera los 100 m² de superficie, según se aprecia en la tabla adjunta.

Superficie parcela	número de parcelas	%
Hasta 50 m ²	207	20,0
De 50 a 75 m ²	273	26,0
De 75 a 100 m ²	155	16,0
De 100 a 170 m ²	270	26,0
De 170 a 200 m ²	84	8,5
Más de 200 y Solares.	27	3,5
Totales:	1.016	100,0

Se deduce de los datos reflejados en la tabla que las constricciones físicas que imponía la muralla no favorecían la proliferación de las tipologías con patio o sencillamente grandes, y, por lo demás, se hallan bastante concentradas en el eje de Cavallers, S. del Castillo, y en los edificios del Carrer Major- en Jou. En este último caso, cabe indicar que en los últimos cuarenta años, la extensión de la ciudad en el eje Camí Real y C/Teruel ha conducido a una sustitución de edificios emergentes en el Carrer Major, del tipo palaciego, con patio y/o *impium*.

Creemos que dentro del recinto es posible distinguir una serie de áreas que responden a consideraciones de tipo morfológico, de estado de la edificación y de su tipo de "problemática", ésta última desde el punto de vista de la ordenación urbanística, en el sentido de protección-recuperación de valor de uso que hemos precedentemente descrito. Esto último obedece a que la ordenación urbanística contenida en el presente Plan Especial confía en una buena

parte en medidas de intervención directa sobre el caserío, lo que evita la excesiva "trituration" del recinto en áreas de normativa específica; y también obedece al hecho que, pese a la dinámica de cambio característica de las últimas décadas, la edificación del recinto mantiene un nivel de valor arquitectónico de tipo ambiental, es decir, valioso en términos de configuración escenográfica ambiental más que por su interés como arquitectura en sentido estricto.

Lo anterior equivale a decir, en otros términos, que lo valioso es la relación de los edificios entre sí, la magnitud de escala y las proporciones volumétricas del conjunto, y no tanto cada edificio por separado. Este punto de vista permite establecer una normativa de aplicación orientada hacia el control de la "transformabilidad" de los edificios, incluida en este caso la sustitución pura y simple, acorde a Normas.

Existe en este punto, en la documentación anterior a la de la fecha, una descripción sistematizada por áreas homogéneas en el sentido apuntado, aun cuando como decimos la homogeneidad del conjunto hace a su vez un tanto innecesario su utilización a efectos ordenadores, razón por la que hemos preferido obviarla en la presente redacción de 1.997.

1.3 OBJETIVOS Y CRITERIOS QUE GUÍAN EL PRESENTE PLAN ESPECIAL.

Si tuviéramos que sintetizar con extrema brevedad los objetivos que guían el presente Plan Especial, diríamos que se trata de obtener una transformación cualitativa del recinto histórico de Sagunto, Ciutat Vella, de modo ésto se preserve su especificidad ambiental, equiparándose en valor de uso residencial con las mejores áreas urbanas, y también de modo que ésta transformación, aun siendo auspiciada por intervenciones públicas, descansen mayoritariamente en la iniciativa de los particulares. Propiciar las condiciones para la inversión privada, sin perder el control global del proceso, ni sacrificar la especificidad ambiental del área, que constituye un patrimonio colectivo insustituible: estos son los parámetros en los que se desenvuelve el Plan, tal como, por lo demás, ya habíamos apuntado en las páginas iniciales de la presente Memoria.

Consecuentemente, los objetivos que persigue el presente Plan Especial son:

-Por un lado, el establecimiento de un código inequívoco, que determine los vínculos para la propiedad privada de los edificios; código que debe ser capaz de garantizar el control de la transformación de los edificios -y del tejido urbano a través de ésta- a lo largo período que el Plan se propone como vigente.

-Por otro lado, el establecimiento de un código de medidas también inequívocas que haga transparente y cualitativamente adecuada la actividad de la administración urbanística municipal, tanto en materia de control de la actividad inmobiliaria privada como en aquélla propiamente pública, de construcción material de la urbanización. Además el Plan se propone una serie de iniciativas de carácter que hemos llamado "estratégico", es decir, con efectos a largo plazo y de un alcance inhabitual.

En este sentido, y procediendo con sistemática, podemos definir entre otros, como objetivos del PEP-1, los siguientes, asumiendo que objetivos y tareas a abordar son antecedente y consecuente de las proposiciones que siguen:

a) Estudio pormenorizado para cada uno de los edificios del recinto delimitado de la Ciutat Vella, con objeto de determinar el carácter del edificio desde el punto de vista de su valor urbano representativo, o su interés patrimonial, y desde éste, poder determinar el tipo y

ILICENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, y anexos, numerados del 1 al 8, previsto de la documentación integrada por 1333 folios numerados de la 1 a la 1333.
 Sagunto, 2 de junio de 2006.
 EL SECRETARIO GENERAL.
 Fdo. Emilio Olinos Gimeno.

la el alcance de las obras que son susceptibles de ser llevadas a cabo en el citado edificio. Para llevar a cabo el estudio se establece una sistemática operativa según la cual, la determinación del nivel de interés de cada edificio conduce, a partir de una serie de consideraciones, de modo automático, a la fijación del nivel de protección individualizado que le corresponde.

b) Redacción de una normativa de aplicación para los diversos tipos de obras que caracterizan la recuperación de un área histórica, con particular incidencia en los aspectos de recuperación de calidades materiales, oficios ediles y reprimario de tipos de edificación residencial. Para ello se incorpora la normativa prevista en el PGOU y en los Estudios Previos.

c) Señalamiento, a partir de los datos de ocupación real de edificios y otros, de áreas susceptibles de ser receptáculo de un conjunto de intervenciones directas a cargo de la administración municipal y/o autonómica, directamente o a través de sus agencias, eventualmente en asociación con otros agentes particulares. Se trata de iniciar una tendencia hacia la recuperación de áreas o enclaves significativos del recinto de la Ciutat Vella, para los que se propone un tratamiento urbanístico próximo al de la tradicional Reforma Interior, es decir, apertura de nuevas vías y recalificación de solares. Los objetivos que guían la delimitación de esas áreas y la configuración de las operaciones son:

- Mejora de la permeabilidad general, lograda mediante el enriquecimiento de la red de calles y espacios públicos de la Ciutat Vella, haciendo a ésta más accesible, y por tanto, más y útil. Para ello se operará preferentemente sobre los vacíos interiores de manzana.

- La reducción de la densidad y la ordenación volumétrica asociada a la permeabilización descrita en el punto anterior y también a la incorporación de tipos de edificio de viviendas que sean adecuados a los programas domésticos actuales y, al mismo tiempo, respetuosos con la idea de "casa" o propiedad "vertical" única, como contraposición a la generalización indiscriminada del tipo de edificio en condominio, y sus manifestaciones tipológicas más frecuentes -bloque laminar "entre medianeras", de por sí una contradicción en los términos-, y también, poco dúctil a las condiciones físicas y dimensionales del parcelario de la Ciutat Vella.

- Recuperación de edificios históricos de interés urbano, procurando la actualización de su uso. Paralelamente, las proposiciones de intervención plantean demoliciones con un alcance sin precedente, pero necesarias e incluso significativas. Este es el sentido que tiene la incorporación al Plan de la actuación de la casa d'En Berenguer.

- Dotar de carácter "demostrativo", es decir, con de actuación de referencia, a las propuestas, aun cuando éstas tengan contenidos diversos; esta cualidad referencial debe tener vigencia tanto en el plano de la calidad de sus resultados como en el no menos importante de la adquisición de experiencia técnico-administrativa para llevarlas a cabo.

d) Encuadrar las operaciones de re-urbanización que deben llevarse a cabo en el ámbito de la Ciutat Vella, junto con una priorización de los lugares donde las intervenciones son requeridas, al menos aquéllas que efectivamente requieren atención en un plazo más o menos breve. Para contribuir a la definición de los estándares que son deseables el presente Plan incorporará, además, la redacción de una normativa-guía de obras de urbanización

e) Por último, y a partir de todo lo anterior, la elaboración del estudio para la viabilización de las propuestas operativas anteriores, mediante la determinación de los costes, la imputación de los mismos a las instancias actuantes y la fijación de los sistemas y procedimientos de gestión que deben permitir la consecución de los objetivos últimos del Plan.

T.4 .EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS SOLUCIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.

En términos de planteamiento general, creemos que no existe alternativa en pie de igualdad a la que infunde el presente Plan Especial, y cuyo perfil se contiene en el apartado anterior y los siguientes: Parece, en efecto, que la conjunción, por un lado, de medidas de control y regulación normativa de las actividades de los privados en su intervención sobre la edificación y el entorno de la Ciutat Vella, junto con la propuesta de intervenciones directas muy selectivas, controladas o dirigidas por operadores públicos, por otro lado, ofrece no solo el campo operativo más eficaz para orientar la transformación urbana de la Ciutat Vella, en el sentido apuntado en las páginas iniciales, sino también el único campo en el que los objetivos y criterios del Plan se posicionan como algo alcanzable.

Frente a la combinación de medidas apuntada, y los objetivos propuestos, decimos, no es posible sostener planteamientos generales alternativos: con todo, hemos hecho el supuesto de operar exclusivamente a través de medidas de control administrativo, es decir, confiando exclusivamente en el valor taumatúrgico de las normas urbanísticas, supuesto que hemos desechado porque, por sí solo no garantiza la obtención de cambios decisivos y consolidación de tendencias que se pretenden en los plazos que son razonables. Y lo mismo ocurre con una impostación del Plan fundada mayoritariamente sobre la intervención directa, es decir al modo de los planes de reforma interior y las operaciones que disciplinadamente se funda en la técnica del "sventramento" y la cirugía generalizada, habida cuenta de lo impredecible de las previsiones de inversión privada, y habida cuenta también que las inversiones públicas son, por definición, insuficientes.

Si la orientación del Plan parece la más adecuada, al menos en el terreno de los planteamientos generales, creemos que lo mismo cabe decir de los contenidos concretos del mismo, es decir del conjunto de medidas que vehiculan los objetivos señalados; en el apartado siguiente nos extendemos más en este sentido, por lo que solo indicaremos aquí que la delimitación de las áreas para las que se proponen actuaciones de carácter acentuadamente directo o restrictivo, se ha efectuado tras confrontar aquéllas que, alternativamente, presentaban más garantías desde el punto de vista de la factibilidad (APU), contenían un consistente material de interés arqueológico o monumental (APM), o finalmente, presentaban un cuadro de problemas específico para el cual ya se habían ensayado soluciones con la participación de instancias municipales.

Conviene añadir que incluso en el estudio de las citadas zonas o sectores APU, se han considerado soluciones diversas en cuanto a la distribución y contenido, seleccionando aquéllas que mejor se ajustan a los objetivos señalados.

El razonamiento es análogo en relación con las Normas Urbanísticas y demás medidas que establecen vínculos jurídico-administrativos para la edificación privada. En lugar de optar por una normativa de corte clásico, se ha optado por una normativa de tipo propositivo, -ya ensayada, por lo demás, en otros contextos y en el propio PGOU- en la cual se determinan de manera inequívoca y suficiente las condiciones de preservación del ambiente urbano.

DE ILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 folios numerados de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



1.5

DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Habida cuenta de todo lo anterior, el trabajo de redacción del Plan Especial PEP-1, "Conjunt Històrico-Artístic de Sagunt", se han desarrollado según una sistemática que tiene en cuenta la doble escala de actuación: la escala de los edificios, por una parte, cuya transformación consideramos que se extiende, al menos, a lo largo del período de vigencia del Plan, y por tanto es de tipo diferido; y, por otra parte, la escala urbana, selectiva, dirigida a la transformación unitaria de algunos enclaves significativos, cuya eficacia está en relación directa con la simultaneidad de las operaciones. Los contenidos que aborda el trabajo son los campos que se indican a continuación.

1.5.1. El Estudio pormenorizado de los edificios constitutivos de la Ciutat Vella: la Ficha-Catálogo Individualizada.

Se trata de un estudio de los edificios de Ciutat Vella, cuyo objeto es establecer consecuentemente los vínculos normativos que se juzguen convenientes para la preservación de la escena urbana y la calidad ambiental de la Ciutat Vella, las cuales pueden llegar a quedar en entredicho mediante la superposición de alteraciones locales efectuadas en los diversos edificios que forman el tejido de Ciutat Vella. Más adelante nos extenderemos en la discusión sobre los parámetros de estudio de los edificios; en este punto bastará con señalar que se optó desde temprana hora por la confección de una ficha-síntesis en la que se recogiera tanto la información sobre cada edificio como la aplicación de la normativa pertinente, sistema que había ofrecido buenos resultados en experiencias anteriores.

En este campo, los resultados del análisis se sistematizan en una ficha individualizada, que llamamos Ficha-Catálogo del Plan Especial PEP-1, este documento estaba ya previsto en la redacción del PGOU, y más concretamente, en el citado Anexo I a las Normas Urbanísticas del mismo, art. 407.

El papel asignado a las Fichas-Catálogo en el texto mencionado es el de posibilitar el tránsito del "Catálogo del Patrimonio Arquitectónico del Término Municipal de Sagunto" a las determinaciones de protección previstos en el propio Anexo de las Normas. Las Fichas-Catálogo que forman parte del presente Plan contienen y desarrollan las Categorías y Niveles de Protección previstos en el citado Anexo, determinando, para cada uno del millar de edificios contenidos en el ámbito del Plan, el nivel de Protección asignado, y, en consecuencia, las obras admisibles en cada caso. En este sentido, el verdadero Catálogo de Protección de Edificios del PEP-1, está constituido por el conjunto de las Fichas-Catálogo.

La elaboración de la Ficha-Catálogo del PEP-1 ha planteado, durante su elaboración, algunas cuestiones que inciden sobre aspectos operativos de la redacción del Plan; en particular, se refieren a sucesivas opciones tomadas para la ordenación de la información existente, la actualización de ésta y la formalización definitiva de la citada Ficha. A continuación reseñamos las cuestiones suscitadas y las resoluciones adoptadas.

En el plano metodológico, y a lo largo de una sucesión de reuniones de coordinación y trabajo llevadas a cabo en Sagunto-Valencia/UPV (junio y diciembre 1992) y Turín (septiembre 1992, enero de 1993), se ha ido perfilando un procedimiento operativo para el estudio individualizado de los edificios de Ciutat Vella, en que resultaba fundamental la resolución de dos temas: La elaboración de un programa informático capaz de gestionar la información según las directrices del PEP que nos ocupa, por una parte, y la informatización o digitalización del plano, por otra.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.

Como se indicaba en párrafos anteriores, en el origen de los trabajos se había decidido la elaboración de una ficha del Plan Especial que recogiera toda la información contenida en los estudios previos, con objeto de refundir y evitar, en adelante, la duplicidad de documentos. La nueva ficha sería individualizada para cada parcela, abarcando el conjunto de los edificios contenidos en la delimitación de este Plan Especial. Con este objeto, la ficha debía disponer de dos grupos distintos de información, documentación escrita y documentación gráfica.

La decisión anterior se simultaneaba con la de crear un programa informático mediante el cual se pudiera establecer el interés arquitectónico de cada uno de los edificios, sobre la base de la información contenida en la ficha del PEP-1. La forma del programa, es decir la posibilidad de determinar los vínculos normativos de un edificio como una consecuencia que se deriva del grado de interés del mismo, y éste, a su vez, como una consecuencia que se desprende del tratamiento de una serie de parámetros descriptivo-analíticos del citado edificio, resulta un procedimiento de gran utilidad y efecto transparente de cara a su aplicación.

El programa informático creado "ad hoc" puede elaborar conjuntamente la información gráfica y escrita. Su función primordial es procesar la información contenida en la ficha, y, a partir de ella, establecer un discurso selectivo del que se desprende, la valoración del interés arquitectónico de cada edificio en el contexto de la Ciutat Vella, y, de ahí, el tipo de normativa que debe aplicarse en cada caso. Además, el citado programa ofrece la posibilidad de convertirse un instrumento flexible que permita la actualización periódica de datos, así como la introducción de las alteraciones producidas en el cuerpo edificado con posterioridad al a la redacción del Plan, todo ello mediante una extensiones y aplicaciones que aunque se salen del contexto del presente Plan, no cabe menos que reseñar de esta manera la utilidad del programa supera las necesidades estrictas de la redacción del propio documento del Plan, convirtiéndose en un instrumento válido para el control y seguimiento de sus disposiciones.

El programa ha sido confeccionado por el grupo de Turín, particularmente experimentados en materia de informatización urbanística, a partir de un cruce entre un programa Framework y un programa base de datos, sobre base Claris y el estándar MacIntosh 7.1, estándar que es compartido por la Oficina Técnica Municipal y al que hemos conducido el apoyo informático del Plan.

El Programa referido se llama "SCHEDE SAGUNTO", y realiza automáticamente la valoración del interés desde la exposición de datos de cada edificio. Pero, además, el programa puede incorporar una extensión-CAD, a partir de la cual es posible incorporar en la ficha misma la información planimétrica de cada edificio.

El contenido de la ficha individualizada por edificio del PEP-1 es, como se ha dicho, doble, es decir, escrito y gráfico, organizada materialmente sobre la base de un formato DIN A3; se dispone en ella información escrita, fundamentalmente la base de datos, y en el lado derecho la información gráfica.

La base de datos se ordena en cinco apartados integrados por 80 campos o unidades de información. Cada campo tiene una estructura de valoración binaria (1/0; si/no) para posibilitar el cruce de datos y relacionar los campos entre sí, con objeto de racionalizar y justificar la calificación de cada edificio. Los apartados en los que se descompone la ficha son los siguientes:

1. DATOS GENERALES.
2. VALORACION ARQUITECTONICA.
3. CALIFICACION.
4. GRADO DE INTERVENCION.
5. OBSERVACIONES.

DECLARACION DE VERDAD: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.
Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



1. DATOS GENERALES. Incluye los sub-apartados:

- 1.1. Identificación.
- 1.2. Catalogación Previa.
- 1.3. Actualización de Datos.

Este último apartado contiene los datos actualizados sobre usos, ocupación, estado de conservación de la edificación y régimen de propiedad, actualizados, mediante trabajo de campo, a la fecha de realización del trabajo.

2. VALORACION ARQUITECTONICA. Introduce los sub-apartados:

- 2.1. Adscripción Tipológica.
- 2.2. Interés Arquitectónico.
- 2.3. Valores de Conservación.

Los dos primeros subapartados son descriptivos, el último contiene los campos que, en función de su valoración nos remiten unívocamente al apartado de calificación.

3. CALIFICACION. Incluye los niveles de protección descritos y aceptados según el presente Plan Especial, en congruencia con los establecidos en el PGOU.

4. GRADO DE INTERVENCION. Incluye las obras admisibles según el presente Plan, asimismo en congruencia con el P.G.O.U. También se incluyen el nº máximo de plantas admisible y la altura de cornisa en metros.

5. OBSERVACIONES. En este apartado se incluyen aquellos datos no contemplados en los apartados anteriores y se hace mención expresa de aquellas actuaciones que el Plan delimita para su posterior desarrollo a través de proyectos concretos.

La información gráfica de la Ficha-Catálogo, por su parte, queda reducida, en la versión definitiva a la planta catastral a escala 1/200, en la que figuran los códigos numéricos de localización, y las dimensiones geométricas de los cuerpos que forman la edificación. Además de ésta se halla una fotografía actualizada de la fachada del edificio, llevada a cabo en el tercer trimestre del año 1.993, y actualizada en el primer semestre de 1.997, y 1998 formando parte de un levantamiento fotográfico homogéneo y extendido a la totalidad de la Ciutat Vella.

Por último, se incorpora en esta información el aprovechamiento asignado a la parcela expresado en m2 de techo por superficie unitaria de parcela.

Concepto de "Ficha Viva": tanto la información gráfica señalada, como los datos referentes a el resto de campos como la Ocupación, Estado de la Edificación... no son estáticos o inmutables, sino cambiantes, por lo que la oficina técnica del Ayuntamiento deberá actualizar dichos datos en el tiempo, con el objeto de mantener vigente la base de datos.

1.5.2. Delimitación de Sectores o Zonas Urbanísticas, destinadas a ser receptáculo de Actuaciones o Intervenciones con diverso objetivo, distribuidas según Areas del PEP-1.

Se trata de la delimitación de sectores o zonas urbanísticas para desarrollar en ellas actuaciones estratégicas orientadas a la obtención de suelo, la permeabilización del espacio de la Ciutat Vella y para la revalorización general del patrimonio. En relación con hipótesis anteriores respecto al "esponjamiento" y la obtención de solares, las determinaciones sobre las que trabajamos en la actualidad plantean un alcance menos extensivo en cuanto al número de

lugares de, la CV sobre los que se propone actuación, pero, a la vez, más intensivo en cuanto al alcance de ésta en los lugares en los que se produce.

Ello quiere decir que se propone la actuación directa transformadora sobre una superficie más reducida que lo anticipado inicialmente, y, simultáneamente, se proponen niveles de transformación más radicales o completos en aquellos lugares donde se actúa de manera efectiva. La clasificación de Sectores, con mención expresa de su distribución y su congruencia con los objetivos iniciales del PEP-1, Ciutat Vella, sería, de este modo, como sigue:

Sectores para "Actuaciones de Proyecto Urbano" (Sectores APU).

Se trata de Sectores o áreas en las que se propone una actuación directa, unitaria, con modificación de trazado: Tras una evaluación de alternativas se proponen los Sectores APU que propone el presente Plan son los siguientes:

Sector APU 1.: Sant Ramon-Hospital y Sta. Maria (Areas 2,3,4) : Actuaciones al S. de la C/Caballeros y la Iglesia de Sta. Maria: Se propone una actuación definida por un proyecto urbano unitario. Se trata de una operación en la que se contempla la apertura de una nueva calle, la incorporación de nuevos tipos de viviendas, etc.

Más en concreto, se trata ésta de la operación de mayor envergadura que contempla el presente Plan. Comprende la manzana perimetrada por las CC/ S. Ramon, Armengol, Cavallers y Amalia Danés.

El eje de la propuesta es la apertura de una vía urbana entre la calle y la Pza. Cervantes/Sto. Tomás, tal como se recoge en los planos oportunos. La propuesta se desarrolla considerando únicamente la afección de las parcelas imprescindibles para dicha apertura.

La apertura de la citada calle se simultanea con la elaboración de un proyecto de nueva planta que contempla la ejecución de aproximadamente 2.000 m2 de techo destinado a viviendas, y 500 m2 destinado a usos comerciales o terciario (no residencial).

Sector APU 2.: Se trata de una intervención en el sector de cabecera de la Calle del Castillo, tendente a la recuperación de un itinerario apenas esbozado a espaldas de ésta. A diferencia de las anteriores, el objetivo que guía esta operación no es tanto la intervención "fuerte" en el tejido: se trata más bien, de una operación tendente a recuperar y hacer útil el sistema de calles de este sector de la Ciutat Vella, a la vez que consideramos esta APU como un complemento necesario al proyecto de rehabilitación de la Casa del "Notari" o d'En Berenguer, y los espacios contiguos; El proyecto, ya redactado desde el Ayuntamiento de Sagunto, contempla la rehabilitación de la citada casa- palacio, la urbanización del solar contiguo, donde se hallan los cimientos de un muro de construcción pre- o paleo-romana, y la extensión de la rehabilitación hasta Can Cobertorer y los solares contiguos, constitutivos, al parecer, de la antigua sinagoga.

La operación prevé la rehabilitación de los espacios recayentes al interior de la manzana, y, paralelamente la rehabilitación de algunos de los edificios, y la demolición de aquellos que se requieren para la apertura de la calle o pasaje peatonal. Los detalles figurativos y datos cuantitativos se recogen en los planos y tablas oportunos.

Esta propuesta de APU se desarrolla en el ámbito de las ruinas del templo de Diana, y por ello, afecta a un entorno de BIC.

1.5.3. Actuaciones en el Conjunto Histórico Monumental (Recinto del Castillo)

En el recinto del Castillo se prevén una serie de actuaciones e inversiones, tendentes a mejorar su nivel como recinto histórico visitado, que deben entenderse como sugerencias a un posible programa de actuaciones a llevar a cabo por la Conselleria de Cultura, propietaria del monumento. Estas actuaciones aprovechan estructuras arquitectónicas existentes. Las actuaciones son las siguientes:

- Nuevo acceso al Castillo y centro de acogida de visitantes.
- Almacenes para material arqueológico:
 - Refectorio
 - Nave Estudiantes
 - Nave Saluquia (parcialmente en construcción)

1.5.4 Actuaciones en la ladera del Cerro del Castillo.(Vessants): Regularización del borde urbano sur y este (Falda del Cerro del Castillo).

Se trata en este apartado, de incorporar una tarea que viene efectivamente efectuándose desde meses atrás, y que tiene por objeto dotar al borde urbano de la ladera del Castillo de las condiciones de decoro que son exigibles, dado que constituyen el perfil más visible de la ciudad, contemplada desde el Castillo. Muy acertadamente, las tareas de regularización adecuación del citado borde, han venido asociadas hasta ahora a la progresiva construcción de la ronda o paseo peatonal que separa la ladera del castillo de la ciudad, y se ha centrado en demolición de cuerpos clandestinos y/o indecorosos, la adecuación de fachadas posteriores y la normalización de cerramientos, ésta última bajo control o tutela municipal, ya sea técnica o incluso económico-administrativa.

Pretendemos en el Plan apoyar esta iniciativa y extenderla progresivamente, de modo que con el cierre de la Ronda, todo el perímetro urbano de la ladera quede formalmente acorde con las condiciones que son exigibles y que mencionábamos más arriba).

Puesto que se trata de áreas de borde, limitadas por el proyectado y parcialmente ejecutado Paseo de Ronda superior, que actúa a modo de colector de las aguas de escorrentía, las actuaciones tendrán muy en cuenta esto último, cuidando la abertura (o re-apertura) de desagües naturales (aigüeres) de la ladera, particularmente en su lado este (Penyetes). A estos efectos el presente Plan prevé la apertura de tres nuevos desagües en forma de calles o callizos transversales, señalados en los planos. Para la viabilización de estos desagües se prevé la adquisición de unas propiedades hoy en ruinas.

En el resto de la ladera solo se prevé la regeneración de la montaña, y la recuperación de su gatación originaria. Para ello se recomienda la replantación con especies autóctonas rebros, carrascas, y eventualmente olivos o algarrobos).

recomienda asimismo la recuperación y regeneración de bancales para contener los efectos de la escorrentía del agua pluvial.

1.5. Obras de re-urbanización de calles de la Ciutat Vella

este punto nos referimos a las obras de re-urbanización del casco antiguo, según programas uales, y según criterios y soluciones técnicas que han sido apuntadas en toda su variedad la serie de obras efectuadas en los dos últimos años, más concretamente en la plaza de la ng Nova y las CC/ de Alcoi, L'Escola, Dolors, Sang Vella y Sant Ramon.

trata de obras de re-afirmado y pavimentación, junto con sustitución de encintados y restrucción de margenes, aceras, regularización de rasaniteos, muretes, etc. de modo que la

calle como urbanización física queda completamente sustituida. Las obras entrañan, como hemos dicho, una recuperación de calidades materiales - adoquín de piedra de río, bordillos de piedra caliza, muros de sillarejo, etc.- que confieren a las calles y plazas una imagen de calidad y durabilidad.

En la normativa que contiene el presente Plan se pretende además de lo anterior, incidir en otros aspectos de la urbanización, como la sistematización de las redes de suministro y servicio.

El efecto sobre la edificación circundante es doble: Por un lado dignifica de modo inmediato el entorno en le que se desenvuelve la vida cotidiana de muchos de sus habitantes, particularmente amas de casa, jubilados, etc, es decir aquellos que más viven en el barrio por que además trabajan en él.

Por otro lado, el efecto sobre el conjunto urbano es de re-cualificación y puesta en valor, particularmente en términos de uso, pero también de recuperación de cierto prestigio, de especificidad y de equiparación con el resto del mercado urbano; y esta equiparación, en su acepción vivificadora de la Ciutat Vella, es, no lo olvidemos, uno de las premisas del Plan, y el mejor antidoto para su decadencia.

Las obras de re-urbanización se extenderán a toda el área comprendida por el Plan.

1.5.6 Bienes de Interés Cultural y delimitación de su entorno.

Si bien la redacción original del presente PEP-1 consideraba una delimitación que excluía prácticamente todos los Bienes de Interés Cultural (BIC), a excepción de dos (la iglesia de Sta. María, y el templo de Diana), la que ahora presentamos encierra en su interior un número bastante superior de BIC. estos son los siguientes.

- Recinto del Castillo (Conjunto Histórico-Monumental)
- Teatro Romano.
- Rudus del Templo de Diana.
- Iglesia de Santa María.
- Iglesia del Salvador.
- Muralla Árabe.

Estos monumentos y conjuntos tiene declaración expresa de Monumento Nacional, y el presente Plan contiene para cada uno de ellos una delimitación de entorno de afección, acorde con la Ley de Patrimonio. Esta delimitación se recoge oportunamente en el plano homónimo.

1.5.7 Edificación destinada a Equipamiento Urbano.

Además de los anteriores existe una serie de edificios públicos de indiscutible interés monumental recogidos en el presente Plan como sujetos a Protección integral, a los cuales se atribuye o reafirma un uso dotacional público. Estos edificios son:

Edificios existentes:

- Ajuntament.
- Fundación Municipal de Cultura.
- Aula Bancaixa.(Capitán Pallares) (Dotación de carácter privado).

Edificios propuestos:

- Casa Mestre Peña (Can Cobertorer).
- Can Berenguer (casa del Notari).
- Centro Católico. (Dotación de carácter privado).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.



Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.

10

Además de los anteriores, el Plan propone también la creación de nuevos edificios dotacionales, aprovechando estructuras existentes en el interior de los entornos de BIC referidos en el punto anterior; con carácter indicativo se señalan:

- Ampliación Museo del Teatro Romano (manzana adyacente)
- Acceso al Castillo y centro de acogida.
- Almacenes para material arqueológico:
 - Refectorio
 - Nave Estudiantes
 - Nave Saluquia (parcialmente en construcción).

Estos edificios figuran en el plano correspondiente.

1.5.8. Información Gráfica y Planimetría.

En este punto el presente Plan Especial ha partido de la confección de un plano informatizado conjunto como base para extraer la información individualizada por parcela. Esta parece ser la base adecuada, por tanto ser la digitalización el mejor y más fiable sistema de reproducción cartográfica, como por sus extensiones en tanto que referencia para la elaboración de los planos del documento y como soporte informático.

La elaboración cartográfica supone dos niveles de información complementaria:

1er nivel: Delimitación Parcelaria. Para ello se considera como correcta la división parcelaria de los planos de Hacienda a escala 1/1.000, facilitados por el Ayuntamiento, sobre esta división se corrige el plano digitalizado, consiguiendo el plano general del conjunto. Por otra parte se incluye en la ficha la reproducción acotada del plano CU-1 de Hacienda.

2º nivel: Definición en planta baja de la estructura mural portante de los edificios, con los elementos de comunicación vertical. Este nivel es selectivo, y se aplica a aquellas manzanas que se delimitan como sectores APU desde el propio Plan para ser desarrolladas mediante. Para la confección de este tercer nivel se recurre a trabajos de campo. Sobre la base del plan descrito, los campos gráficos que aparecen en la ficha modelo son los siguientes:

- 1.Planta catastral, escala 1/200, acotada. _
- 2.Documentación fotográfica actualizada.
- 3.Plano de alzado, en el caso de que exista en la documentación informativa previa.

El tercer campo queda incluido en la ficha aunque no se rellene en el documento, para permitir posteriores revisiones de datos.

1.5.9. Reserva de Aparcamientos.

El presente Plan especial, congruente con los objetivos planteados, ha tenido en cuenta que la voluntad de equiparar las diversas áreas de la Ciutat Vella con otras áreas residenciales urbanas requiere contemplar un mínimo de reserva. Y el cumplimiento de esta exigencia tropieza con una cierta dificultad, al resultar frecuentemente difícil la sistematización en la parcela de la citada reserva; y sin embargo, cualquier programa doméstico actual contempla el aparcamiento como un requisito necesario, tanto para el usuario de la vivienda como para

el desenvolvimiento de las condiciones de uso del tejido histórico, fácilmente vulnerables por el aparcamiento incontrolado en vía pública.

En principio, varias soluciones fueron barajadas y discutidas, desde la construcción de un edificio exclusivamente de aparcamientos -con los consiguientes problemas de accesibilidad, congestión de calles e inserción morfológica-, hasta la eventualidad de exigir la reserva de aparcamiento para todas las parcelas situadas por debajo de la cota altimétrica de 72 m., es decir aquella que garantiza cierta accesibilidad desde la red de calles.

Esta última solución, a priori la más justa y equilibrada, tropieza de inmediato con graves problemas que derivan de estrechez del parcelario. Si consideramos como superficie mínima necesaria para hacer reserva de aparcamiento en planta baja la superficie de 100-120 m2 (correspondientes a edificios de unos 6-9 m. de ancho por alrededor de 15-18 m. de profundidad, debemos plegarnos al hecho que en Ciutat Vella, sólo un 37,5 % de las parcelas tiene una superficie igual o superior a la citada cifra, según se desprende de la tabla de dimensiones de parcelas recogida más arriba.

La demanda potencial, por otro lado, puede estimarse en un máximo de 550 y un mínimo de 380, cifras ambas que resultan de considerar la progresiva desaparición -por la vía de la agregación o agrupación parcelaria-, de aquellas parcelas de superficie inferior a 75 m2 en el primer caso, y las de superficie inferior a los 100 m2 en el segundo, siempre considerando la hipótesis de una vivienda por parcela. Las recientes operaciones de reubicación de usuarios correspondientes a clases medias, profesionales, etc., permiten apuntar que el proceso se orientará en este sentido.

Por todo ello, la solución para la reserva de aparcamiento se organiza, en el presente Plan, del modo siguiente:

a) Se determina en las Normas Urbanísticas del Plan la obligatoriedad de efectuar reserva de aparcamiento en el interior de la parcela cuando ésta disponga de una superficie igual o superior a 130 m2, de los cuales al menos 100 sean computables en un polígono totalmente aprovechable, desprovisto de entrantes y salientes.

Estimamos que ello nos permite contar con reserva potencial para unas 190 plazas de aparcamiento, que corresponden con aproximadamente la mitad del número de parcelas (381) que superan los 100 m2 (vid. Tabla dimensiones de parcelas).

b) Se cuenta con la posibilidad efectiva de hasta 20 plazas de aparcamiento previstas en el sector APU 1.

c) La reserva para las restantes plazas deberá efectuarse en vía pública accesible; en este sentido, creemos indicado la construcción de pequeños núcleos de aparcamientos en la cornisa superior del recinto de la Ciutat Vella, junto a la Ronda Exterior, en la línea de los recientemente ejecutados por el Ayuntamiento, próximos al Calvari.

Esta última cifra -la del número de plazas restantes- es bastante consistente, puesto que nos referimos a un número de coches comprendido entre 200 y 300 aproximadamente; ello aconseja aprovechar al máximo el desarrollo longitudinal del perímetro de la Ronda, a la vez que dotar a ésta de acceso rodado, al menos en algunos puntos, y asociar la operación urbanizadora a la plantación de árboles, con el fin de reducir el impacto visual de los mismos.

ALBUJENIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



11

1.5.10. Cálculo y Aplicación del Aprovechamiento: Uso y Tipologías Características

a) Principios de Aplicación.

Hemos indicado que la edificación del recinto histórico de Sagunto tiene una cierta homogeneidad desde el punto de vista del uso dominante y de las tipologías urbanas que lo materializan. En efecto, la vivienda constituye el uso más extenso, prácticamente exclusivo y excluyente, vinculado en algunos casos a actividades como pequeños talleres o almacenes que generalmente son prolongación de la actividad doméstica. En contadas localizaciones, asociadas a determinados ejes, como la calle Mayor o del Castillo, se dan usos recreativos.

Por lo anterior, cabe asumir en el presente Plan especial **que el** Uso Característico, es el Residencial, y la Tipología Característica es la de Vivienda Agrupada grado 1, es decir, adosada o individual, tal como se indica en el art. 102 de las normas urbanísticas de PGOU.

A los efectos del PEP, el Aprovechamiento Característico se medirá en metros cuadrados de techo de vivienda divididos por cada metro cuadrado de superficie total. Para la oportuna ponderación de coeficientes a los efectos de superficie de techo destinada a usos alternativos y/o complementarios, como los comerciales o recreativos existentes, debemos tener en cuenta las condiciones en que es posible la implantación de estos usos, regulada por las Normas del presente Plan, y por las limitaciones señaladas en las Normas del PGOU, restrictivas hasta el extremo de hacer prácticamente equivalentes unos y otros, y en todo caso, sin que sea previsible una concentración de localizaciones tal que haga peligrar la dominancia de la tipología residencial prevista. Por ello, el coeficiente de ponderación será, para todos los usos admitidos, igual a la unidad (es decir, coef. ponderación será 1).

b) Criterios para el Cálculo del Aprovechamiento Característico: La Tipología Característica.

Para el cálculo del aprovechamiento característico se debe proceder, dividiendo, en cada área de reparto, el aprovechamiento total, incluido el dotacional privado, expresado en m² construibles de uso y tipología característicos, por la superficie total de la citada área de reparto, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

Como resultado del análisis de la edificación llevado a cabo a partir del levantamiento de la Ficha-Catálogo, creemos que es posible proponer la edificación de casa en hilera histórica, compuesta por planta baja, planta alta y cambra como tipo de edificación característico que se puede hacer extensivo a toda el área que abarca el Plan. Esta edificación computa sobre la superficie ocupada en planta, un total de 2,30 m² techo/m² suelo, contando la superficie de la cambra como aprovechable solo en algo menos de su tercera parte. De este modo el aprovechamiento generalizado sería 2,30 m² y se aplicaría a la superficie de cada parcela según las condiciones de ocupación en planta del edificio, la cual, a su vez, haríamos depender de la superficie total de la parcela, de modo que la capacidad de colmatación -u ocupación en planta- fuera inversamente proporcional a la superficie de la parcela: es decir, a mayor parcela, mayor viabilidad de espacios libre, luego menor edificabilidad unitaria. Se trataría en definitiva de una edificabilidad próxima a los 2 m²/m², modulada según una aplicación del coeficiente citado refiriéndolo al porcentaje de la superficie de la parcela recogido en el cuadro siguiente:

	S<50 m ²	50<S<75 m ²	75<S<100 m ²	S>100 m ²
Ocup.s/parc. %	90	80	75	70

En el cuadro anterior la Superficie de la parcela es S, y la ocupación sobre el total de parcela señala el porcentaje en que es posible ocupar ésta. Los intervalos elegidos, además de adecuar la ocupación en planta a las condiciones de magnitud de la parcela, no establecen entre sí diferencias unitarias de aprovechamiento superiores al 15%, con lo que la delimitación de unidades de ejecución queda libre de las constricciones impuestas por la Ley del Suelo.

c) Aplicación del Cálculo: Perímetros de Reparto y Aprovechamientos Característicos:

Una primera hipótesis para la delimitación de perímetros de reparto, asociadas a las particularidades de la edificación, podría construirse sobre la consideración de cada uno de los intervalos de superficie de parcela, mencionados en párrafos anteriores, como un área de reparto, a la que se aplicaría un aprovechamiento (o una edificabilidad) congruente con el tipo de edificio considerado, que en nuestro caso es PB + I + Cambra, modulado precisamente en función de la ocupación en planta del edificio. En este caso los aprovechamientos serían, respectivamente para cada intervalo, de 2,07, 1,84, 1,72, 1,61 m²/m² y, como hemos dicho, existirían cuatro perímetros de reparto, cada una de ellas incluyendo el conjunto de parcelas comprendido en el intervalo de magnitud superficial de que se trate. No obstante, ello comporta que cada una de las perímetros de reparto es discontinua, distribuida de modo desigual, tal como se aprecia en los planos de información que expresan el tamaño de las parcelas; por esta razón, creemos poco aconsejable proseguir en esta línea.

Para superar los inconvenientes que presenta una delimitación como la apuntada en la hipótesis anterior, proponemos otra alternativa, que resulta bastante más sencilla, dadas las favorables condiciones que presenta la redacción del Plan desde el punto de vista de la información disponible sobre las parcelas. Disponemos, en efecto, de la superficie de todas las parcelas, merced a su inclusión en un programa informático de base geométrica. Por tanto, podemos calcular el aprovechamiento de cada una de ellas, multiplicando, en cada caso, el porcentaje de superficie de la parcela afectada que corresponde, según el cuadro anterior, por el coeficiente generalizado 2,3 m²/m², obteniéndose directamente la edificabilidad o aprovechamiento en m² de techo directamente. Desde aquí, con un cociente en sentido inverso, es decir dividiendo los metros cuadrados de techo obtenidos por la superficie de la parcela, llegaríamos a fijar el aprovechamiento de cada parcela, que aun siendo parecido -alrededor de 2 m²/m²-, sería específico para cada una de las parcelas.

Por todo lo anterior, el presente Plan Especial propone la siguiente delimitación efectiva de perímetros de reparto, :

- 1.- Cada uno de los dos Sectores Urbanísticos previstos en el apartado 1.5.2. a), de esta Memoria constituirá un perímetro de reparto. Dichos Sectores APU, ya expuestos tienen definida con toda precisión las condiciones de edificabilidad en el anteproyecto que los desarrolla, para cada una de las parcelas que la integran, razón que justifica su consideración por separado.
- 2.- En el resto del ámbito del Plan no comprendido en las citados Sectores, cada parcela constituirá un perímetro de reparto, con lo que el aprovechamiento que le corresponde según el cálculo anterior, sería el aprovechamiento característico de la misma.
- 3.- Una vez obtenido el valor referido, se le aplica un coeficiente redondeador de 1.30 para homogeneizar al alza con los edificios circundantes de acuerdo con el argumento expresado en los dos párrafos siguientes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.

El SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



Una última consideración se ofrece en la redacción del Plan: Dado que se trata de un Plan Especial de Protección orientado hacia la preservación del ambiente del casco antiguo, tanto en el PGOU de Sagunto como en el presente Plan deben marcar, y de hecho, marcan una voluntad de preservar las características tipológicas y de densidad de edificación existentes, orientación que debe quedar claramente recogida en el conjunto de las determinaciones de planeamiento que ambos contienen. En este sentido, la previsión planteada en las Normas del PGOU (art.103), según la cual se puede dar opción entre el mayor aprovechamiento que resulte del actual del inmueble o de edificar según una configuración de PB + II, es indicativa de el criterio de evitar la sustitución de tipos, y propiciar la rehabilitación frente al derribo y reedificación. Y si lo anterior parece aceptable en el contexto del Plan General, creemos que lo es más aún en el caso del presente Plan Especial, en cuanto se pretende efectivamente primar las operaciones de rehabilitación.

Por tanto, al procedimiento de cálculo del aprovechamiento característico/ perímetro de reparto descrito se añade una corrección complementaria, también orientada hacia la primacía de la rehabilitación: consiste ésta en establecer que, para los edificios en cuya ficha catálogo se autorice indistintamente la reedificación o la rehabilitación, el aprovechamiento es el mayor de valor entre los resultantes de la aplicación del sistema de cálculo anterior, por un lado, y por otro, el que se deriva del mantenimiento del volumen actual.

El cálculo del Aprovechamiento en cada Parcela -es decir el A.C.-, es muy sencillo puesto que sólo consiste en aplicar el coeficiente descrito al porcentaje de superficie admisible fijado en el cuadro anterior, y según la superficie de cada parcela, datos los dos últimos de los que disponemos merced al tratamiento informático de la cartografía. Como procedimiento complementario para agilizar las operaciones administrativas de concesión de licencia, podría establecerse la exigencia, vía normas urbanísticas, de practicar una autoliquidación, incluyendo la comparación descrita en el párrafo anterior, adjuntándola a la solicitud de licencia.

1.5.11. Sobre la Ejecución de las Previsiones del Plan: Sistemas de Actuación y Gestión del Plan.

Para hacer viable el desarrollo de las determinaciones contenidas en el presente Plan, proponemos orientar los aspectos relativos a la gestión y la ejecución de las previsiones de planeamiento hacia una línea posibilista, que garantice el cumplimiento de los objetivos programados, sin excesivas rigideces, pero tampoco sin rebajar los supuestos inicialmente planteados. En este sentido, el conjunto de principios para la determinación de los sistemas de actuación se guiará por los criterios siguientes:

a) Restringir al máximo el recurso a la expropiación, la cual debe quedar reducida a aquellos terrenos que, en caso de ser destinados a otra iniciativa urbanizadora, fuera de las previsiones del presente Plan, hipotecara éstas hasta hacerlas inviables. Paralelamente, de este modo, no se comprometen supuestos de inversión que pudieran resultar inviables en los plazos previstos, al carecer de programa adecuado; y, simultáneamente, se posibilita que los particulares ocupen un lugar de privilegio en el conjunto de la operación.

b) Propuesta indicativa de Unidades de Actuación o Ejecución del Plan, de modo que en los Sectores para Actuaciones de Proyecto Urbano Unitario (APU), tal como los hemos descrito en el punto 1.5.2 a) de la presente Memoria, se actúe selectivamente conforme a las disposiciones relativas a las "Áreas de Rehabilitación", mediante el Sistema de Actuación que determina el documento:

Las APU 1 y APU 2 son susceptibles de convertirse en receptáculos de un Programa de Actuación Integrada, en los términos previstos por la LRAU, sección 7ª, art. 29 al 32, dado que el presente Plan contiene la ordenación pormenorizada de aquéllas áreas.

1.5.12 Sobre Alineaciones y Rasantes.

Por lo que se refiere a Alineaciones y Rasantes, el presente Plan Especial establece las existentes como las propias del Plan, para todo el ámbito de ordenación, a excepción de dos casos: por un lado, los ámbitos de delimitación de las APU, en las que regirán las alineaciones y rasantes en ellas planteadas; por otro los callizos que deberán abrirse para posibilitar la correcta evacuación de aguas de escorrentía de la ladera. Todo ello se recoge en un plano de Alineaciones y Rasantes propio del Plan.

1.5.13 Redes de Servicio y Suministro.

Por lo que se refiere a la determinación de las redes de servicio y suministro, el presente Plan Especial de Protección propone el mantenimiento de las existentes a excepción de las comprendidas en las áreas APU, para las que se incluye un esquema y descripción de las características de aquéllas. Los planos correspondientes a las redes de servicio y suministro existentes, dada la condición de Suelo Urbano del área ordenada, deben hallarse en la documentación del Plan General vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 3 planos, numerados del 1 al 3 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Ojmos Cárdeno.



2. NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE:

2.1 NORMAS GENERALES Y DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES, RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES Y ÁMBITO.
SECCIÓN 2ª. DIVISIÓN EN SECTORES O ZONAS. USO CARACTERÍSTICO
SECCIÓN 3ª. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.
SECCIÓN 4ª. EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

2.2 NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN Y TIPOS DE OBRAS. DEFINICIONES

SECCIÓN 1ª. ÁMBITO DE APLICACIÓN, CALIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN: NIVELES Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN, TIPOS DE OBRA ADMISIBLE.
SECCIÓN 2ª. DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRA

CAPÍTULO III: NORMATIVA REGULADORA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE LAS EDIFICACIONES.

SECCIÓN 1ª. DOCUMENTOS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN PARA LA REHABILITACIÓN: REFORMAS, FACHADAS Y PLANTAS BAJAS, EDIFICABILIDAD DE PARCELAS Y CASOS EXCEPCIONALES.
SECCIÓN 2ª. NÚMERO DE ALTURAS Y APROVECHAMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICADO.
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS.
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE USO.

SECCIÓN 1ª. USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZADOS Y PROHIBIDOS. LOCALIZACIÓN

CAPÍTULO V: USOS DEL VIARIO; APARCAMIENTOS

SECCIÓN 1ª. RESERVA DE APARCAMIENTOS Y USOS DEL VIARIO

2.3 NORMAS DE PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO VI: CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

SECCIÓN 1ª. TRAZADO HORIZONTAL; CONSTRUCCIÓN MATERIAL DE LA CALLE.
SECCIÓN 2ª. CANALIZACIONES, REDES DE SUMINISTRO Y SERVICIO; MOBILIARIO URBANO.

2.1 NORMAS GENERALES Y DE REGIMEN URBANISTICO

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES, REGIMEN URBANISTICO Y EJECUCION DEL PLAN

SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES Y AMBITO.

Art. 1.-DISPOSICIONES GENERALES:

El presente Plan Especial de Sagunto PEP-1, "Conjunt Histórico-Artístico de Sagunt" es el instrumento para la ordenación urbanística de protección del patrimonio arquitectónico y del ambiente urbano de un área o parte del territorio municipal de Sagunto, denominada Ciutat Vella, cuya delimitación se contiene en la Memoria y planos que acompaña a este mismo documento.

Art. 2.- CONTENIDO DEL PLAN:

El presente Plan desarrolla las previsiones contempladas por el PGOU de Sagunto y, a tal efecto, cataloga razonadamente los edificios susceptibles de protección que forman parte de aquélla; determina las obras susceptibles de ser llevadas a cabo en cada categoría de protección; señala el ámbito para actuaciones urbanísticas unitarias o sistemáticas y establece las condiciones en las que deben desenvolverse el desarrollo material y temporal de aquéllas.

El Plan especial señala, asimismo, los perímetros de reparto en que se subdivide el ámbito de ordenación del Plan, y establece los aprovechamientos característicos que corresponde aplicar en cada una de ellas, de conformidad con lo expresado en el artículo 208 del PGOU de Sagunto.

Art. 3.- AMBITO:

El ámbito de aplicación de las disposiciones del presente Plan Especial es el delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente, delimitación que, además, queda descrita mediante la secuencia de su recorrido en el apartado 1.2 de la Memoria de este documento.

ALBUJENIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



SECCION 2ª. DIVISION DE SECTORES O ZONAS Y USO CARACTERISTICO

Art. 4.- SECTORES URBANISTICOS:

A los efectos de viabilizar las previsiones y disposiciones del presente Plan, se considera subdividido el ámbito de éste en una serie de sectores, para las que se prevé una actuación unitaria y sistemáticas u otro tipo de sujeción a régimen específico que hace posible los objetivos del Plan.

La clasificación de Sectores o zonas es la siguiente:

- Sectores APU, (Actuaciones de Proyecto Unitario) destinados a gestionarse como PAI (Programa de Actuación Integrada).

Art. 5.- SECTORES "APU":

Los Sectores o Zonas APU son áreas para las que el presente Plan dispone una actuación de rehabilitación unitaria y omnicompreensiva, guiada por un proyecto arquitectónico/urbanístico cuyas directrices generales se contienen en este Plan.

Los Sectores APU que establece el presente Plan son las siguientes: APU-1 (S. Ramón-Cavallers-A. Danes) y APU-2 (Castell-En Berenguer).

A los efectos de la ejecución del Plan, cada uno de los Sectores APU contiene dentro de sus límites, junto con otros terrenos y edificios, una Unidad de Actuación (Ejecución), según dispone el art. 11 de las presentes Normas.

Art. 6.- EDIFICIOS Y TERRENOS NO COMPRENDIDOS EN LA DIVISION EN SECTORES URBANISTICOS DEL PRESENTE PLAN:

Los terrenos y edificios no incluidos en los sectores definidos en los artículos 4 y 5 de este Capítulo el presente Plan no constituyen receptáculo o soporte de actuaciones urbanísticas orgánicas o unitarias. No obstante, y dado que el mantenimiento del decoro y la cualificación ambiental son requisito imprescindible en el ámbito de la Ciutat Vella de Sagunto, se establece para la propiedad un vínculo de mantenimiento y/o rehabilitación, según corresponda.

Art. 7.- USO CARACTERISTICO:

El usos característico para todas las zonas que se determinan en el artículo 4 de las presentes Normas es el de "Vivienda Exclusivamente", de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de las Normas de PGOU de Sagunto, con las precisiones y excepciones establecidas mas adelante, en el Capítulo IV de las presentes Normas.

2.2 NORMAS DE PROTECCION Y MEJORA DE LA EDIFICACION.

CAPITULO II: CALIFICACION DE LA PROTECCION Y TIPOS DE OBRAS. DEFINICIONES

SECCION 1ª. AMBITO DE APLICACION, CALIFICACION DE LA PROTECCION: NIVELES Y CATEGORIAS DE PROTECCION. TIPOS DE OBRA ADMISIBLES

Art. 14.- AMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación de la normativa que sigue se extiende a todo el ámbito de ordenación del Plan, incluyendo las edificaciones catalogadas comprendidas en las Unidades de Actuación o Ejecución.

Art 15.- NIVELES DE PROTECCION: FICHA-CATALOGO.

La edificación del área objeto de ordenación, es decir, de la Ciutat Vella de Sagunt, es tributaria de la valoración arquitectónica que merece, a partir de una sistemática de análisis comparativo, efectuada en el presente Plan, desde la cual se establece una clasificación según un orden decreciente en la valoración arquitectónica.

Para cada una de las unidades catastrales, sean edificios o terrenos, comprendidas en el ámbito de ordenación del presente Plan, se dispone de una Ficha-Catálogo, en la que se recoge la Calificación o Nivel de Protección aplicable, así como las Obras Admisibles, es decir, los tipos de obra que se permiten, según se la tipificación definida en los artículos que siguen. Las categorías y niveles de Protección establecidos son congruentes con los que se recogen en el PGOU de Sagunt, Anexo I, artículo 406.

La clasificación de protección referida es la siguiente:

- 1.- Protección Monumental:
 - Categoría A-Bien de Interés Cultural (BIC).
 - Categoría B-Monumento Local
- 2.- Protección Integral
- 3.- Protección Estructural
- 4.- Protección Ambiental:
 - Categoría A
 - Categoría B
 - Categoría C
 - Categoría D
- 5.- Edificación Sustituible

Art. 16.- NIVEL 1.- PROTECCION MONUMENTAL

La Protección Monumental es una Calificación o Nivel de protección que se aplica a todos aquellos edificios que, como su nombre indica, pertenecen a esta denominación de carácter monumental y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección. Se establecen dos categorías:

- **Categoría 1A-BIC:** Edificios declarados monumentos histórico-artísticos o Bienes de Interés Cultural. Quedan supeditados a la competencia de la Dirección General de Patrimonio Artístico Inmueble.
- **Categoría 1B-Monumento Local:** Edificios de categoría monumental no recogidos en el apartado anterior. Son aquellos edificios que por su interés puedan ser objeto de declaración por parte del Organismo competente, ya que son edificios de innegable categoría-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Los tipos de obra permitidos se recogen en la Ficha Catálogo

En caso de que los edificios presenten muy mal estado de conservación, o sea justificada la necesidad de rehabilitación por cuestiones de nuevos usos, se podrán admitir obras de reforma siempre que:

- El edificio no sufra menoscabo en su envolvente total ni en los elementos estructurales y decorativos de su interior y exterior.
- Las obras realizadas permitan en posteriores proyectos la recuperación de su anterior sentido formal y estructural.
- Quede constancia documental y fotográfica de la situación anterior y posterior de las obras, tanto exterior como interior.

Art.17.- NIVEL 2.- PROTECCIÓN INTEGRAL:

La Protección Integral es una Calificación o Nivel de protección que se aplica a aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que, por su calidad, antigüedad, escasez o rareza y representatividad de un período significativo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores.

Los tipos de obra permitidos son los recogidos como admisibles en la Ficha Catálogo correspondiente.

Art.18.- NIVEL 3.- PROTECCION ESTRUCTURAL:

La Protección Estructural es una Calificación o Nivel de protección parcial, que se aplica a aquellos edificios de valor arquitectónico cuyas fachadas deben ser conservadas en su estado actual y que presentan otros elementos cuya conservación se pretende. Estos elementos pueden estar constituidos por las fachadas exteriores o interiores, elementos estructurales, lienzos de sillar, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Se permite la sustitución completa de las partes no protegidas con objeto de posibilitar la redistribución interior del edificio, dotándole de los servicios necesarios y mejorando las condiciones de ventilación y soleamiento del mismo para lo que se cumplirá lo establecido en el capítulo II.

Los tipos de obra permitidos son los contenidos en la Ficha Catálogo correspondiente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, y fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.

EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



Art.19.- NIVEL 4.- PROTECCION AMBIENTAL:

La Protección Ambiental es una calificación o Nivel de Protección que se aplica a aquellos edificios cuyo valor arquitectónico deriva de su situación en relación con un entorno determinado, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deban ser objeto de protección, al menos en lo que al mantenimiento de su aspecto exterior se refiere. Se establecen cuatro categorías:

Categoría 4A:

Edificios con fachada normalizada con valor de conservación, que constituye su componente más representativa, sin perjuicio de la existencia de elementos interiores de valor, que pudieran incorporarse a la conservación en la etapa de gestión, pasando a integrarse en el nivel de protección estructural.

Categoría 4B:

Edificios con fachada normalizada en los que exista un desequilibrio de altura en relación con los colindantes, que se permitiría incrementar según las determinaciones del Capítulo II.

Categoría 4C:

Edificios de arquitectura popular, con fachadas no normalizadas, cuyo carácter se pretende conservar. La conservación de la fachada depende con las condiciones higiénico-sanitarias y con los requerimientos de la rehabilitación.

Categoría 4D:

Existencia de elementos arquitectónicos, constituidos por arcos, dinteles, jambas, otros elementos de sillería, cerrajería, acabados, etc., cuya conservación e incorporación a las obras de nueva planta se pretende.

Las obras permitidas para los edificios incluidos en este Nivel son las que figuran en la Ficha Catálogo correspondiente. En cualquier caso, en los edificios de **Categoría 4B, 4C y 4D** se considerará admisible la eventual sustitución de la fachada cuando el estado de conservación de los entramados horizontales sea deficiente, con independencia del estado de conservación de las fábricas de albañilería, todo lo cual deberá ser justificado adecuadamente. Dicha eventual sustitución se hará de acuerdo con las presentes Normas en su Capítulo III, Art. 49, "Criterios para composición de fachadas".

Art. 20.- EDIFICIO SUSTITUIBLE:

La Calificación de Edificio Sustituible se aplica a aquellos edificios que presentan escaso o nulo interés ambiental; en todo caso se considera que la inserción y la adecuación al entorno pueden lograrse mediante la reedificación del mismo, siempre que ésta se desarrolle, en sus sucesivas fases de proyecto y ejecución, siguiendo la normativa y criterios expuestos en las presentes Normas, especialmente el Capítulo III.

SECCION 2ª DEFINICION DE LOS TIPOS DE OBRA:

Art. 21.- TIPOS DE OBRA:

Se distinguen los siguientes tipos de obras, que son discriminadamente aplicables a los distintos niveles de protección, siempre según lo expresado en la Ficha-Catálogo correspondiente a cada caso:

- K.- CONSOLIDACION
- C.- CONSERVACION
- R.- RESTAURACION
- REHABILITACION, en sus modalidades :
 - Z.- REFORMA
 - T.- REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS
 - F.- REESTRUCTURACION
 - A.- ADICION DE PLANTAS
- N.- OBRA NUEVA CON CONSERVACION DE ELEMENTOS
- W.- REEDIFICACION

Art. 22.- OBRAS DE CONSOLIDACION:

Las Obras de Consolidación son el tipo de obras que se requieren para evitar la ruina y derumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

Art. 23.- OBRAS DE CONSERVACION:

Las Obras de Conservación son el tipo de obras que se requieren para el mantenimiento de la edificación en su estado actual, evitando el deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono. Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura, solados.

Art. 24.- OBRAS DE RESTAURACION:

Las Obras de Restauración son el tipo de obras que se requieren para dotar al edificio de su imagen original, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, y llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc...

Caso de que no existan restos o pruebas documentales en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño.

Art. 25.- REHABILITACION: OBRAS DE REFORMA:

La Reforma es una modalidad de la Rehabilitación que tiene por objeto la redistribución de los espacios interiores, sin afectar a las características estructurales del edificio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.

EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Gómez Giménez.



En caso de que la obra afecte a elementos comunes, estos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, patios, etc..

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean de fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura, cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Art. 26.- REHABILITACION: OBRAS DE REESTRUCTURACION DE CUBIERTAS:

La Reestructuración de Cubiertas es una modalidad de Rehabilitación mediante la cual se sustituyen parcial o totalmente elementos estructurales de la misma, con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

La envolvente, apertura de huecos y tratamiento debe ajustarse en todo lo establecido en el Capítulo II.

Art. 27.- REHABILITACION: OBRAS DE REESTRUCTURACION:

La Reestructuración es una modalidad de Rehabilitación mediante la cual se modifica el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales. Este tipo de obras puede llegar a incluir el vaciado total del interior con mantenimiento de fachada o fachadas, según se trate, e incluso puede provocar la modificación tipológica de la vivienda.

Las Obras de Reestructuración pueden también ser de reestructuración de fachadas cuando tienen por objeto la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, con objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad. En todo caso, quedarán restringidas por las exigencias estáticas del edificio a conservar.

Art. 28.- ADICION DE PLANTAS:

La Adición de Plantas constituye un tipo de obras consistente en la edificación de una o más plantas sobre la edificación existente, dentro de una operación de rehabilitación conjunta.

Art. 29.- OBRA NUEVA CON CONSERVACION DE ELEMENTOS:

La Obra Nueva con Conservación de Elementos constituye un tipo de obras mediante la cual se actúa en edificaciones que presentan tal estado de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados, incorporándolos a la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

Las condiciones de volumen de la nueva edificación se ajustarán en todo lo establecido en los Capítulos II y III.

Art. 30 - REEDIFICACION:

Las Obras de Reedificación son aquéllas obras que contemplan la demolición y posterior edificación de un edificio existente. La edificación que sustituya a la original debe ser proyectada y construida de acuerdo con las condiciones expuestas en las presentes Normas, Capítulos III, IV, y V. Son de aplicación a los edificios en cuya Ficha Catálogo así se indica expresamente.

En la redacción de los proyectos y obras que desarrollen el caso de la reedificación, será de aplicación lo especificado en las presentes Normas, particularmente la Sección III del Capítulo III.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



CAPITULO III: NORMATIVA REGULADORA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE LAS EDIFICACIONES

SECCION 1ª. DOCUMENTACION Y CRITERIOS DE APLICACION PARA LA REHABILITACION: REFORMAS, FACHADAS Y PLANTAS BAJAS, EDIFICABILIDAD DE PARCELAS Y CASOS EXCEPCIONALES

Art. 31.- DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA Y PLANIMETRIA:

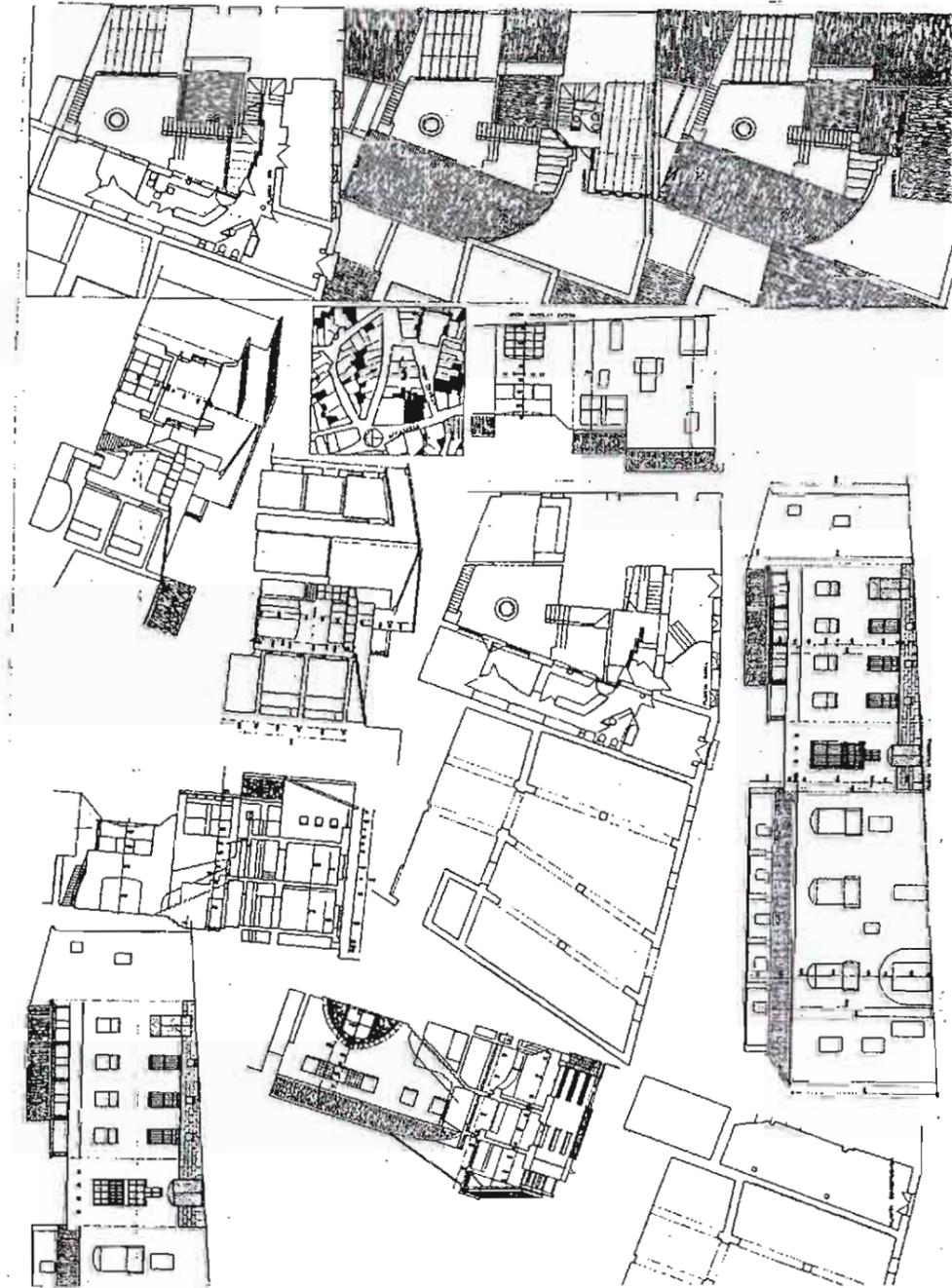
En las solicitudes de licencia para intervenir en edificios con protección se adjuntará al reglamentario proyecto técnico como mínimo, la documentación gráfica siguiente:

- Fotografía de fachada o fachadas.
- Id. anterior incluyendo el entorno.
- Plano con los alzados de las fachadas del edificio y sus adyacentes a escala 1/100.
- Plano con las secciones y totalidad de las plantas, incluida la de cubiertas a escala 1/100.
- Plano del anteproyecto propuesta, con la documentación gráfica suficiente que permita interpretar su adecuación al entorno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80; 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Othos Gimeno.



Art. 32- TRATAMIENTO DE LA RESTAURACION:

En cualquiera de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos. Se seguirá la técnica universalmente aceptada en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

Art. 33.- TRATAMIENTO DE LA REHABILITACION:

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, en la propia rehabilitación, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes: Cerramientos, Cubiertas, Carpintería Exterior, Carpintería Interior, Solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), Escaleras, Chimeneas, Acabados interiores, Elementos ornamentales y Cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

Art. 34.-TRATAMIENTO DE FACHADAS:

Las obras de restructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales y/o garajes, en su tratamiento de fachadas, tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Art. 35.- TRATAMIENTO DE PLANTAS BAJAS:

El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados se someterá a las siguientes determinaciones:

a) Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.

b) No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resultase imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtuen las características del mismo.

c) Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.

d) El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará 25 cm. mínimo de la alineación de la fachada correspondiente.

e) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales característicos de su fachada, podrá exigirse la restitución a su estado original.

f) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes con el tratamiento, localización y dimensión que garantice la nueva edificación a los elementos urbanísticos del edificio que se pretende conservar.

Art. 36.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN PLANTA:

El nivel de protección del edificio afecta, asimismo, a los espacios libres de la parcela en que se localiza. La delimitación precisa de la misma se ajustará, subsanando los posibles errores en el Plano por la Oficina Técnica Municipal, con la aportación de la documentación que se solicite.

La edificabilidad que corresponde a cada parcela será la transcripción del aprovechamiento asignado a cada una de ellas en el Anexo correspondiente del presente Plan Especial. En los Niveles Monumental e Integral, no podrá procederse al incremento de la edificabilidad dentro de los márgenes establecidos por las condiciones de volumen generales y particulares que afecten a la parcela en cuestión, siempre y cuando ello no atente contra los objetivos de protección contenidos en cada uno de los niveles de que se trate.

La ocupación en planta de la edificación, en lo que se refiere a las alineaciones interiores y patios, deberá ajustarse, en la medida de lo posible, a la disposición geométrica de los planos y aristas que configuran el volumen de las edificaciones colindantes, cuando éstas gocen de protección en los dos citados niveles, Monumental e Integral.

Art. 37.-PROYECTOS DE CARACTER EXCEPCIONAL:

Cuando el proyecto de edificación gozara de excepcional mérito como muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refiere el presente capítulo, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.

Para la admisión de estos proyectos será necesaria la redacción del oportuno estudio de Detalle donde se cuantificará especialmente el impacto del nuevo edificio en relación con los criterios generales de esta normativa y del Plan Especial. Además, será preceptivo el informe favorable de la Dirección General del Patrimonio Artístico Inmueble, de la Conselleria de Cultura de la Generalitat valenciana.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



SECCION 2º NUMERO DE ALTURAS Y APROVECHAMIENTO DEL VOLUMEN EDIFICADO

Art. 38.- NUMERO DE PLANTAS Y DISPOSICION GENERAL DEL VOLUMEN EDIFICADO:

a) El número de plantas de la edificación viene fijado en cada una de las Fichas Catálogo, donde se establece la siguiente casuística:

EN EDIFICIOS CON NIVEL DE PROTECCION		EN REEDIFICACION	
X	la existente	Pb	baja
X + A	la existente + aprovechamiento	Pb + I	baja + una planta
X + C	la existente + cambra	Pb + I + A	baja+una planta+aprovechamiento
X + I	la existente + una planta	Pb + I + C Pb + II	baja + una planta + cambra baja + dos plantas

b) Para los edificios comprendidos en alguno de los Sectores APU contemplados en el presente Plan, regirán las alturas previstas en los anteproyectos que desarrollan aquéllos.

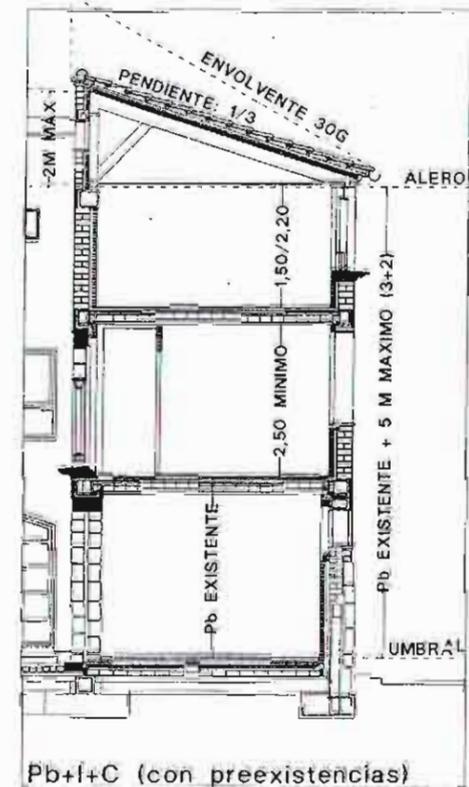
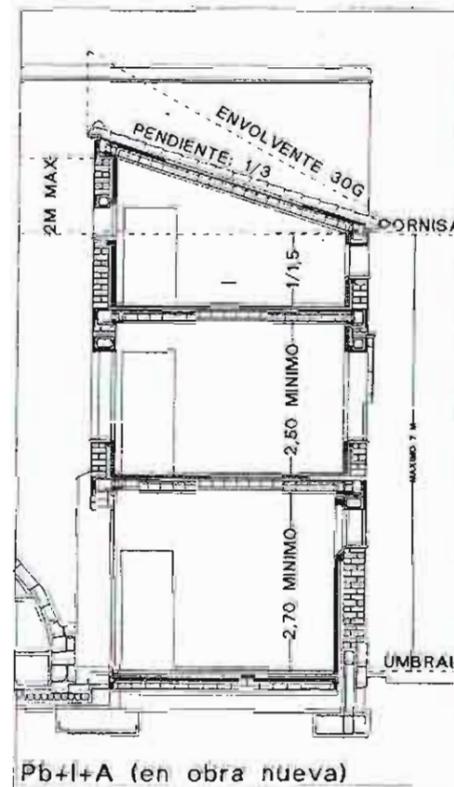
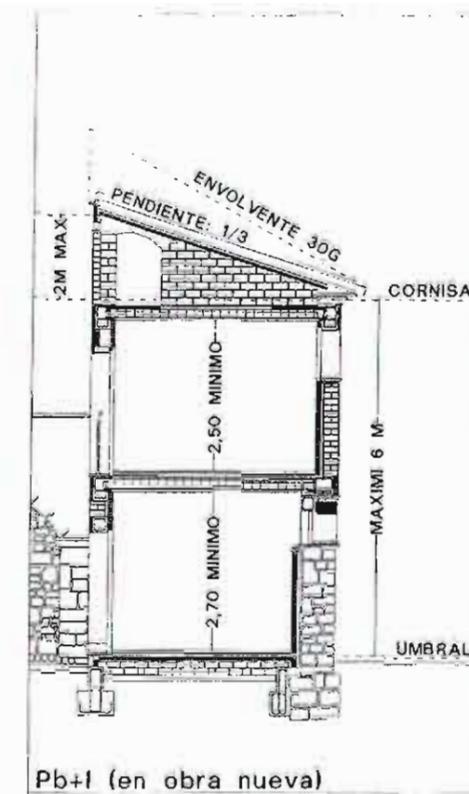
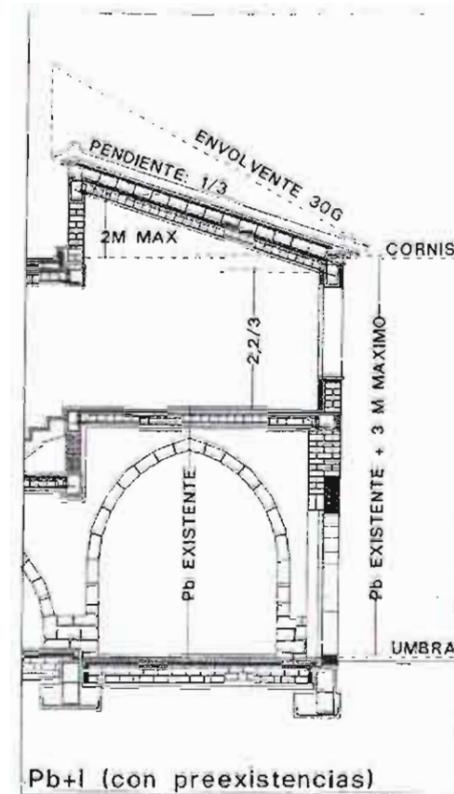
c) Para evitar la formación o consolidación de medianeras excesivamente profundas, así como la desvirtuación del tipo edificatorio, la edificación principal sólo se extenderá hasta una profundidad máxima de 18 metros, ó tres crujías. El volumen o superficie construida restante a que se tenga derecho se organizará como un cuerpo anejo suficientemente diferenciado. Son admisibles los retiros del volumen principal respecto a la alineación de fachada, de modo que den lugar a patios cerrados y convenientemente integrados en la edificación.

Art. 39.- ALTURA MAXIMA:

a) La altura máxima de la edificación viene fijada en cada una de las Fichas Catálogo, donde se establece la siguiente casuística:

EN EDIFICIOS CON NIVEL DE PROTECCION		EN REEDIFICACION	
X	la existente	4 M	baja
X + 1	la existente+aprovechamiento 1 M	6 M	baja + una planta
X + 2	la existente+cambrá 2 M	7 M	baja+una planta+aprovechamiento
X + 3	la existente + una planta 3 M	8 M 9 M	baja + una planta + cambrá baja + dos plantas

- para esta casuística se parte de la consideración de una altura libre mínima de planta baja de 2,70 M; en caso de que la planta baja precise de una altura superior (con la limitación de 4,50 M), la altura total del edificio tendrá un incremento equivalente al exceso sobre 3 M de la planta baja tipo.
- se considera aprovechamiento bajo cubierta cuando la altura libre interior en el intradós de fachada es superior a 1 M. e inferior a 1,50 M.
- se considera cambrá cuando la altura libre interior en el intradós de fachada es superior a 1,50 M. e inferior a 2,20 M.
- se considera planta de piso cuando la altura libre interior en el intradós de fachada es superior a 2,20 M. e inferior a 3 M.



ESQUEMAS INDICATIVOS

DELEGACION: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MONUMENTO HISTORICO ARTISTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojas, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.
Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.
Fdo. Emilio Olinas Gimeno.

22

b) En todo caso, y como norma general, la altura de cornisa de dos edificaciones contiguas no deberá presentar escalonamientos superiores a 1,50 M, si la colindante estuviera afectada por norma vinculante de conservación o de mantenimiento de la altura de fachada. (ver ejemplos de aplicación adjuntos).

c) la altura de cornisa, en calles con rasante sensiblemente horizontal, se mide desde la cara superior del umbral de la entrada principal hasta la cara inferior del alero. El umbral no podrá tener una altura superior a 15 CM en su punto medio.

d) El criterio de medición de la altura de cornisa autorizada cuando la rasante de la calle no sea horizontal, corresponderá a la rasante en el punto medio de la fachada, según la figura adjunta:

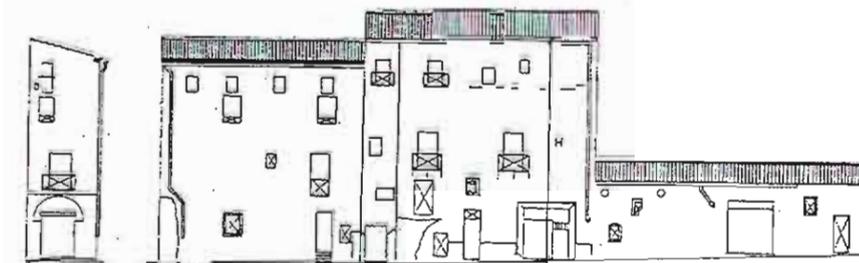
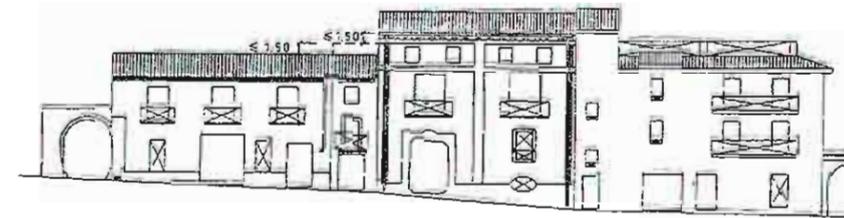
Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no excede de 10 m. Si sobrepasara, se tomarán cada 10 m. pudiendo escalonarse la edificación.

e) Cuando se trate de solares con importantes desniveles entre la alineación exterior y los linderos interiores de parcela, la aplicación de la altura se referirá a la superficie teórica, denominada de contacto, definida por la línea de rasante exterior y las rasantes de los linderos interiores. A partir de la misma podrá escalonarse la edificación cada dos crujías si el desnivel no supera el 1,50 M (la mitad de la altura de planta baja tipo), ó cada crujía si el desnivel supera el 1,50 M; Todo ello sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones geométricas de composición de las cubiertas y la norma general de adecuación al entorno.

g) En el caso particular de las parcelas pasantes comprendidas en las manzanas recayentes a la C/ Mayor y Camí Real, la altura podrá ser de PB+III.

h) Cuando la actuación propuesta, en aplicación y cumplimiento de lo anterior, pueda provocar conflictos de escala o vistas de elementos monumentales, será de aplicación la Norma General de Alerta, prevista en el PGOU, art.415.

i) Las edificaciones existentes cuyo número de plantas exceda del definido, salvo las que hayan sido objeto de catalogación, no se entenderán fuera de ordenación, si bien, en caso de derribo, se aplicará a las superficies vacantes lo establecido en el presente artículo.



PRECAUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Edo. Emilio Olmos Gimeno.



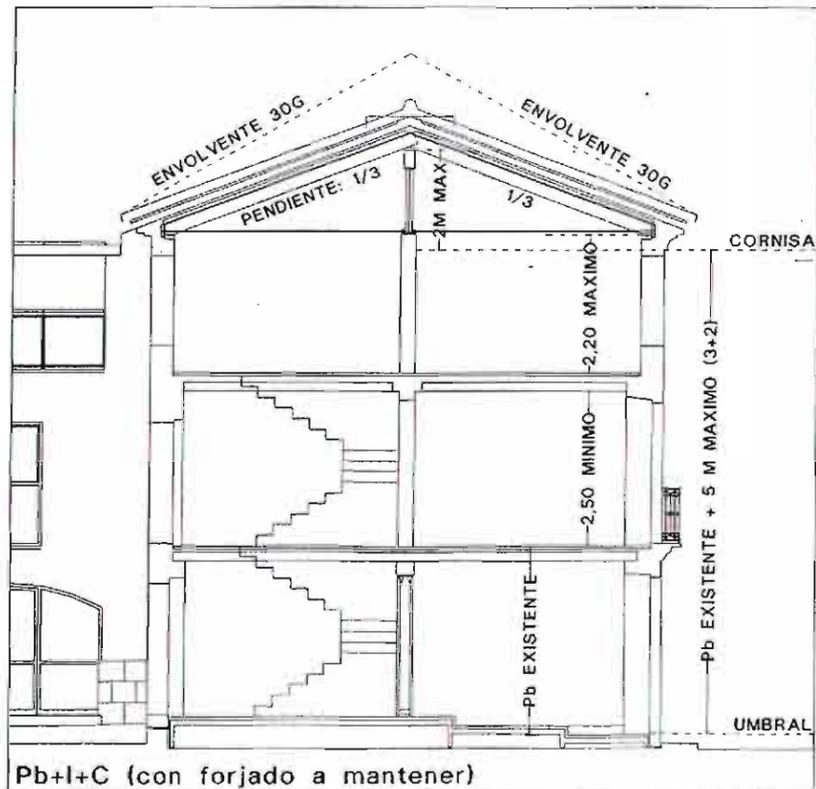
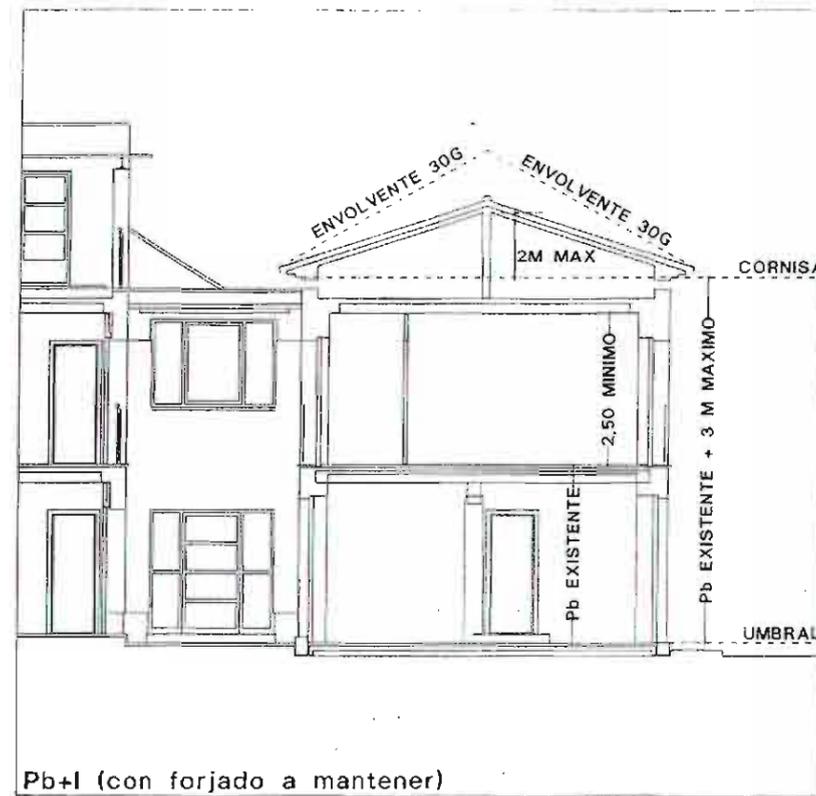
EJEMPLOS MEDICION DE ALTURA DE CORNISA

Art. 40.- ALTURA LIBRE DE PISOS:

Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

En construcciones de nueva planta, la altura mínima de planta baja será de 2,70 m. con un máximo de 4,5 m.

La altura mínima de las demás plantas será de 2,5 m. En plantas abuhardilladas esta altura mínima puede descender hasta 1,5 m. siempre y cuando el volumen de cada dependencia sea superior a 15 m³.



ESQUEMAS INDICATIVOS

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



24

Art.41.-APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y CONDICIONES GEOMETRICAS DE COMPOSICION DE CUBIERTAS:

Las cubiertas deberán cumplir las siguientes condiciones geométricas:

a) Se define como envolvente de la cubierta, a partir de la fachada, como el plano imaginario con una inclinación máxima de 30 grados, que parte de la línea delimitada por el encuentro del plano de fachada con la cara inferior del alero o cornisa.

Cualquier tipo de espacio útil deberá quedar dentro de esta envolvente y respetar el principio general de adecuación al entorno y composición con la propia cubierta que, a todos los efectos, tiene la consideración de una fachada más. Este tipo de construcciones en cubierta, al igual que la propia cubierta en su globalidad, serán objeto de especial estudio y detalle en el proyecto de edificación que, en cualquier caso, deberá respetar los usos, tradición constructiva y repertorio tradicionales.

b) La altura máxima de la cumbrera interior de la cubierta, en cualquier punto no superará la altura de 2 M. medidos desde la horizontal trazada por la cornisa.

c) En patios interiores, con dimensión superior a 3 M. de ancho, se permitirá la elevación de la cubierta con un máximo de 2 M. medidos a partir de la cara superior del último forjado y sin rebasar la envolvente, con objeto de permitir la creación de huecos de ventilación y vistas en línea con los cerramientos que conforman dichos paños.

d) La inclinación de los faldones de cubierta de teja será, en cualquier caso, según la relación 1/3.

La longitud máxima del faldón de cubierta no excederá de 6 M. medidos en proyección horizontal y descontado el vuelo del alero. Superados estos 6 M. deberá invertirse el sentido de caída de las aguas. Excepcionalmente, esta limitación de 6 M. podrá ser rebasada, cuando así lo exija el Nivel de Protección establecido, por tratarse de cubiertas e inmuebles cuyo carácter quedaría mermado por la aplicación de dicha limitación. Cualquier cambio de sentido deberá producirse invariablemente sobre una línea estructural de la edificación.

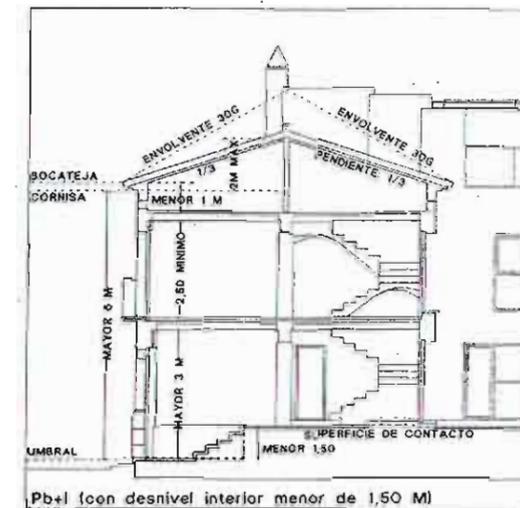
e) Se permiten escalonamientos en la cubierta, de forma que se creen huecos al exterior, siempre y cuando queden delimitados por la envolvente previamente definida, y se correspondan con la disposición estructural interior. El primer escalón no podrá producirse antes de los 3 M. medidos en horizontal desde el plano de fachada. Nunca deberán aparecer dos escalones consecutivos en el mismo faldón de cubierta, de manera que producido el escalonamiento, será obligatorio invertir la caída de las aguas. Cualquier escalonamiento deberá producirse invariablemente sobre una línea estructural de la edificación.

f) La disposición de los huecos de ventilación e iluminación podrá resolverse de forma continua y seriada, siempre y cuando se circunscriban internamente a la envolvente de la cubierta.

g) Quedan expresamente prohibidos los huecos de ventilación y/o ventanas abuhardilladas, y la ruptura de la continuidad de los faldones de cubierta para provocar terrazas.



Pb+I (con desnivel interior mayor que 1,50 M)



Pb+I (con desnivel interior menor de 1,50 M)

ESQUEMAS INDICATIVOS

DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



h) Cuando se aborden obras que afecten a cubiertas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales o se trate de cubiertas en franca contradicción con el espíritu de la presente normativa, podrá exigirse la restitución a su estado original o la adecuación a las determinaciones de la presente normativa.

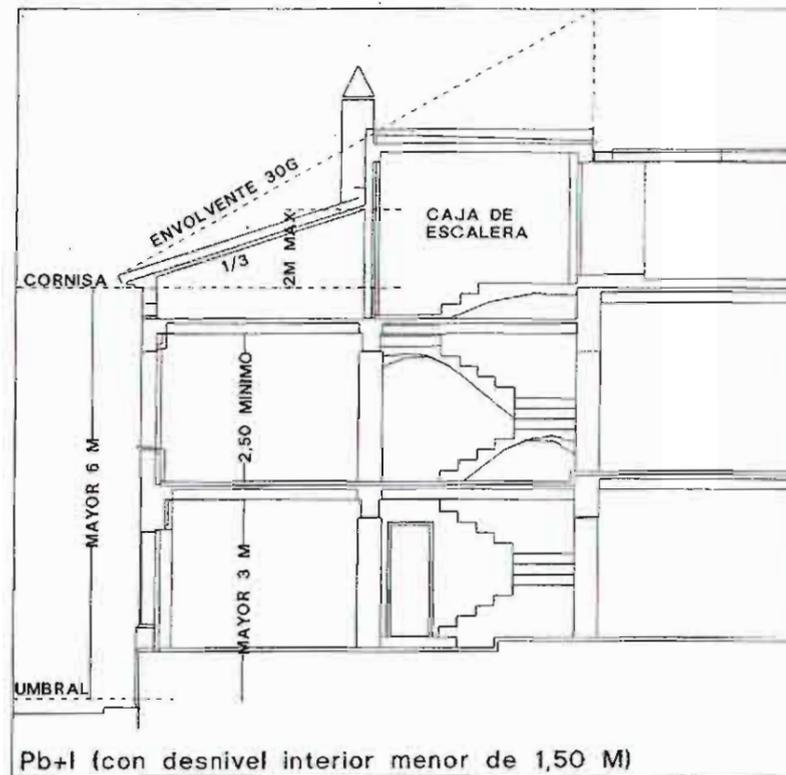
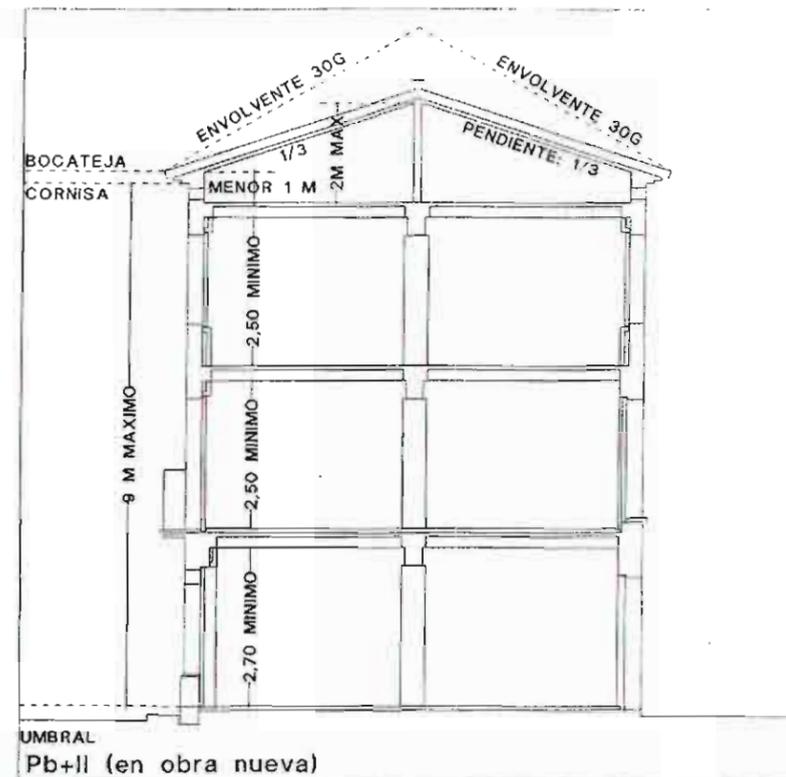
Esta adecuación podrá exigirse, independientemente de que se soliciten obras o no, cuando se trate de casetones, tendederos, instalaciones varias y cualquier otro tipo de edificación impropia cuya presencia entre en conflicto con la proximidad, escala y vistas de elementos monumentales o conjuntos urbanos de interés paisajístico o ambiental.

i) En el total de la suma de superficies comprendida por cubiertas de teja y terrazas, la que corresponde a cubiertas de teja (que deberá ser teja árabe), alcanzará un mínimo del 50%.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



ESQUEMAS INDICATIVOS

SECCION 3ª. CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS.

Art. 42.-CONDICIONES DE LOS LOCALES:

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior al 1/15 de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación a las obras de rehabilitación de edificios catalogados, cuyas condiciones se ajustarán a la situación existente, y a las determinaciones derivadas de su nivel de protección.

Art. 43.- PATIOS Y CHIMENEAS DE VENTILACION:

Se permitirán las chimeneas de ventilación, conductos de ventilación y ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras, de instalaciones, de escaleras, despensas y garajes. En la implantación de dichos elementos se respetará el criterio general de adecuación al entorno.

Art. 44.- ESCALERAS:

En caso de modificación de la escalera actual, serán de aplicación las condiciones siguientes:

- a) El ancho de las escaleras de uso público no podrá ser inferior a 1 m.
- b) En edificios de hasta tres plantas se permitirá la luz y la ventilación por medio de lucernarios con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.
- c) En edificios de más de 3 plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural directa a la calle o patio.
- d) Quedan excluidas de las reglas a), b), y c) las escaleras interiores de las viviendas.

Con el objeto de facilitar y flexibilizar la rehabilitación de edificios catalogados, no serán de aplicación las reglas sobre escaleras siempre y cuando se conserven las mismas en su situación actual, y ésta fuese tipológicamente correcta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Olmos Gámez.



SECCION 4ª. CONDICIONES DE ESTETICA Y COMPOSICION

Art.45.- ESTUDIO JUSTIFICATIVO DE LA ADECUACION AL ENTORNO:

Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de una edificación, el Técnico redactor llevará a cabo un análisis de la edificación del entorno, que se adjuntará en una Memoria Descriptiva de las Edificaciones Existentes, la cual contendrá los siguientes aspectos:

- Epoca en que fueron construídas y estilo arquitectónico concreto en cada una de dichas edificaciones, en su caso.
- Carácter de dichas edificaciones según se trate de arquitectura monumental, doméstica o rural.
- Características de las fachadas en cuanto a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de los huecos, vuelos y materiales. Las fachadas propuestas se dibujarán en un plano en el que se dispondrán asimismo las fachadas de todas las casas que forman el paramento de manzana en el que se incluye la edificación de cuyo proyecto se trate.

El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen, excepto en el caso de las fachadas recayentes a Camí Real y Capellà Pallarés, por tratarse de una zona de tipología diferenciada del resto de Ciutat Vella.

Art. 46.- FRAGMENTACION DE FACHADAS Y AGREGACION PARCELARIA:

En caso de actuación unitaria sobre más de una parcela, se limitará el ancho de fachada servida por un mismo portal a una vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo en que se encuentre localizada. Se podrá flexibilizar esta norma si queda debidamente justificada la adecuación del ritmo y de la secuencia de los volúmenes de la nueva edificación a su entorno. Cuando se trate de una parcela aislada, la media se tomará de los edificios del entorno inmediato.

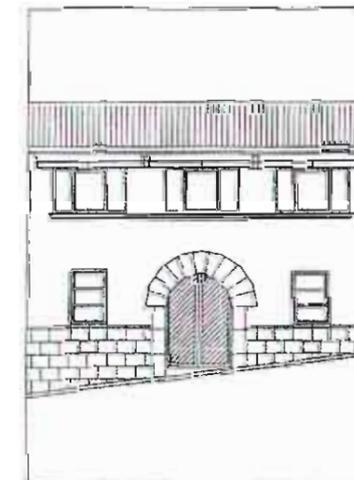
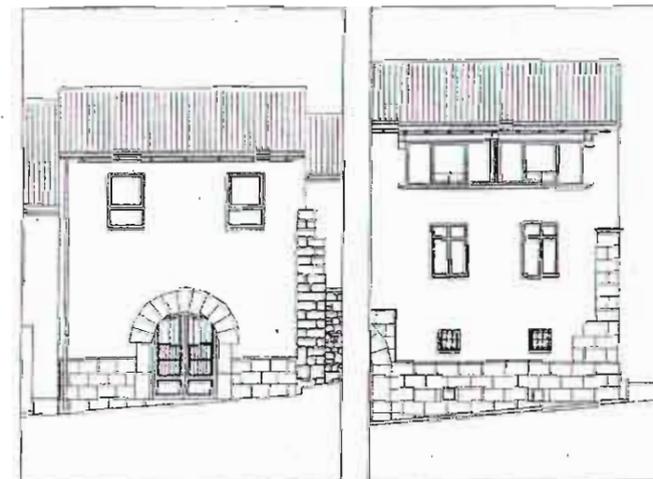
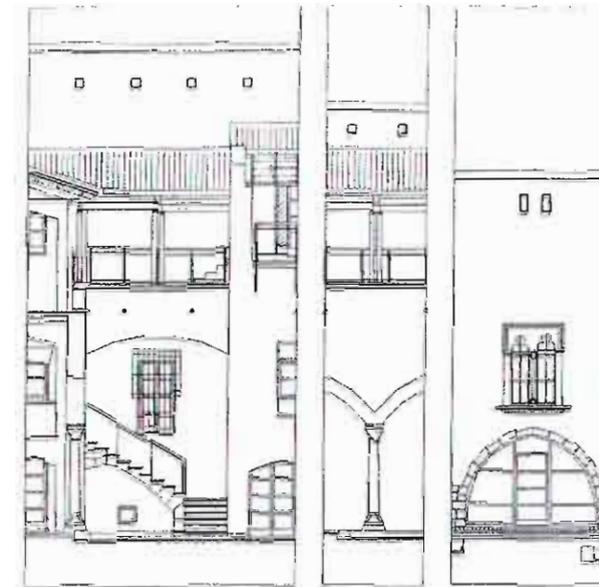
Con el objeto de mantener el carácter general de los frentes edificados existentes sobre una parcelación **relativamente** estrecha y profunda, se limitará la agregación parcelaria **refiriéndola** a los tipos edificatorios más complejos derivados del oportuno estudio tipológico.

Art. 47.- LINEA DE CORNISA:

- La línea de cornisa se ajustará a las determinaciones de los artículos 38 y 39 del presente Capítulo, en relación con la altura máxima.
- La línea de cornisa resultante deberá escalonarse en cumplimiento del apartado 1), siguiendo el mismo ritmo de la fragmentación de la fachada, en su caso, con las limitaciones sobre altura máxima indicadas.

Art. 48.- ESTRUCTURACION DE CUBIERTA:

Se compatibilizará lo establecido en el artículo 41, sobre aprovechamiento bajo cubierta, con las características de las edificaciones colindantes, en caso de estar protegidas, ajustando las pendientes, profundidad y disposición de los faldones a las cubiertas vecinas.



ESQUEMAS INDICATIVOS deCOMPOSICION GOTICA



Art. 49.- CRITERIOS PARA COMPOSICION DE FACHADAS:

Los criterios que a continuación se exponen pretenden dar una codificación del modo tradicional de construir, fundamentado en el carácter portante de los frentes de fachada, y de su particularización al caso de la ciudad de Sagunto. Es por ello que el principio de respeto general al entorno lleva aparejado el principio de coherencia del sistema constructivo, de lo que se deriva que:

- En todos los casos de sustitución de fachadas deberá recurrirse al sistema estructural murario, con un espesor mínimo de fábrica portante de 25 cm. y un espesor de fachada acorde con éste, con la adición de cámara, tabique interior, y acabado superficial, etc, tal como se especifica en el Art. 57 de las presentes Normas.
- Dado que el sistema de integración visual requiere la continuidad del lienzo o paramento de fachada de cada casa, más sus colindantes, en cada edificio, la superficie total de huecos no debe exceder el 50% de la superficie total del paramento de fachada.
- La composición general de la fachada, es decir la disposición y dimensionado de los huecos, la colocación de remates, impostas, etc, si los hubiera, se llevará a cabo teniendo en cuenta las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana, y la calle a la que recaiga el edificio de que se trate, lo que deberá quedar reflejado documentalmente, tal como indica el Art. 45.



ESQUEMAS INDICATIVOS de COMPOSICION BARROCA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



Art. 50.- CONDICIONES DE LOS HUECOS AISLADOS:

Los huecos aislados que se proyecten deberán cumplir las condiciones geométricas derivadas de la adscripción tipológica de la vivienda a rehabilitar o del estudio tipológico de las viviendas protegidas en el entorno de incidencia.

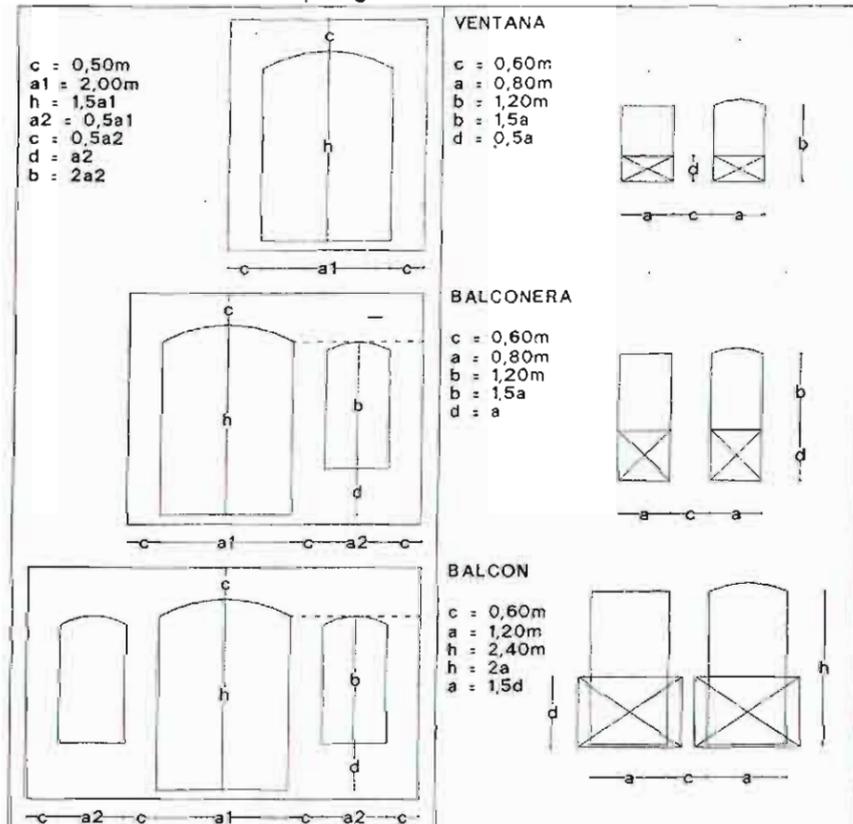
Por otro lado, los huecos deberán cumplir ciertas condiciones geométricas y guardar una serie de distancias mínimas entre ellos que se derivan de la coherencia interna del propio sistema constructivo.

Art. 51- RELACIONES METRICAS DE CORRESPONDENCIA:

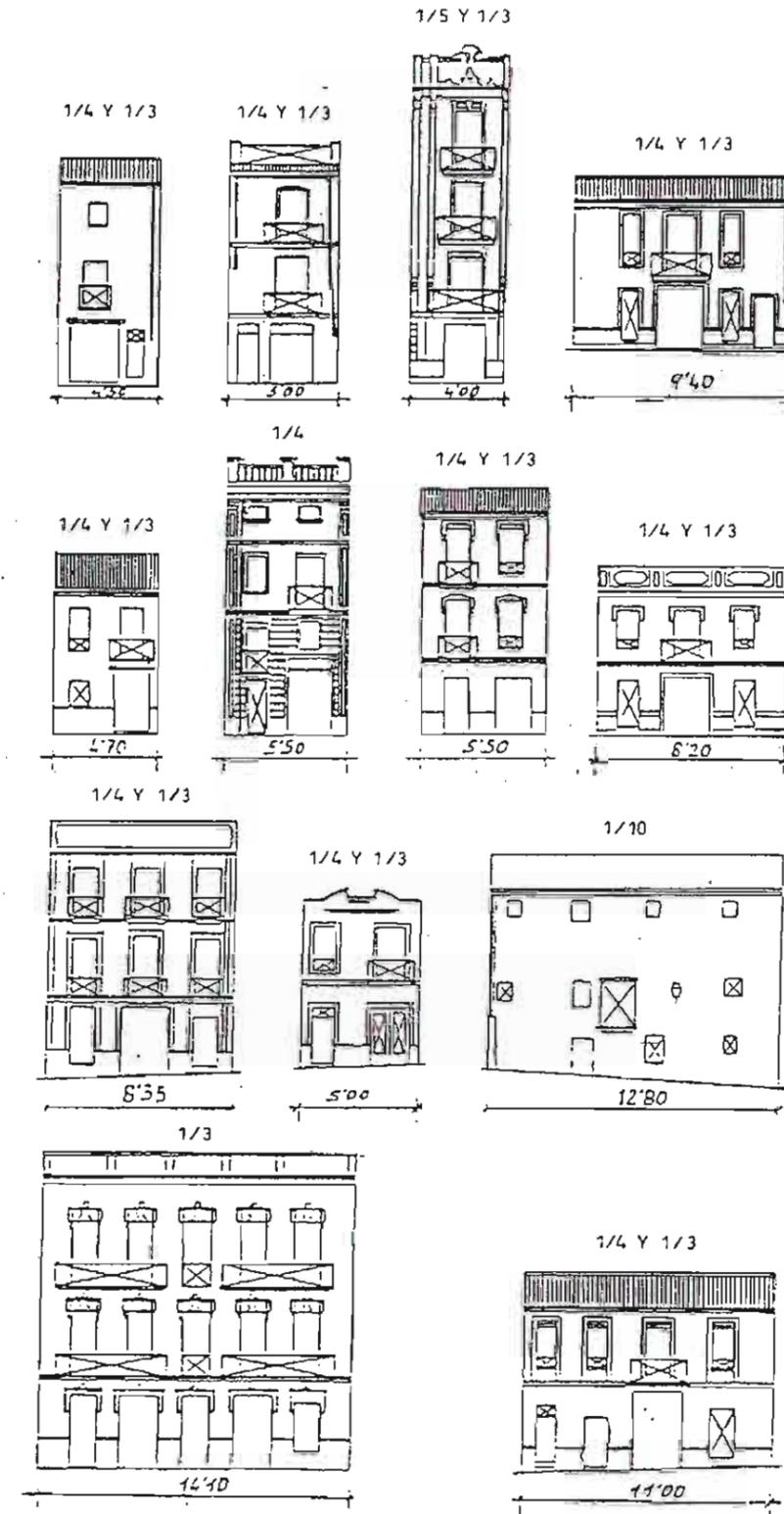
Cuando aparezcan huecos aislados en varias plantas, estos mantendrán su correspondencia vertical y respeto jerárquicos, tal y como corresponde a los frentes de fachada de carácter portante.

En la proporción hueco/muro se tendrán en cuenta las edificaciones protegidas del entorno, es decir, deberá ser una proporción similar a la que se derive del estudio tipológico de estas últimas, particularmente en el caso de edificaciones rehabilitadas, o, en caso contrario, justificar debidamente de acuerdo con lo expresado en los Art. 45 y 49 de las presentes Normas.

ejemplo de condiciones geométricas de huecos aislados de planta baja derivados de un estudio tipológico



ejemplo de condiciones geométricas de los huecos de fachada derivados de un estudio tipológico



CASOS DE RELACIONES METRICAS DERIVADAS DE UN ESTUDIO TIPOLOGICO

PRESENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MONUMENTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios numerados de la 1 a la 133 de la documentación integrada por 1333 folios, 2 de junio de 2006.
 EL SECRETARIO GENERAL.
 Edo. Emilio Olmos Gimeno.

20

Art. 52- VUELOS:

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, permitiéndose únicamente los correspondientes a balcones, cierros, cornisas y aleros. No se permite el acristalamiento de los balcones formando miradores

Los balcones y cierros que se proyecten no podrán volar una longitud mayor que el espesor de la fábrica que los contiene (condición teórica de estabilidad), y el espesor de su losa no podrá exceder de los 8 CM., debiendo resolverse con losas de piedra natural, hormigón o entramado de pletinas, según su adscripción tipológica.

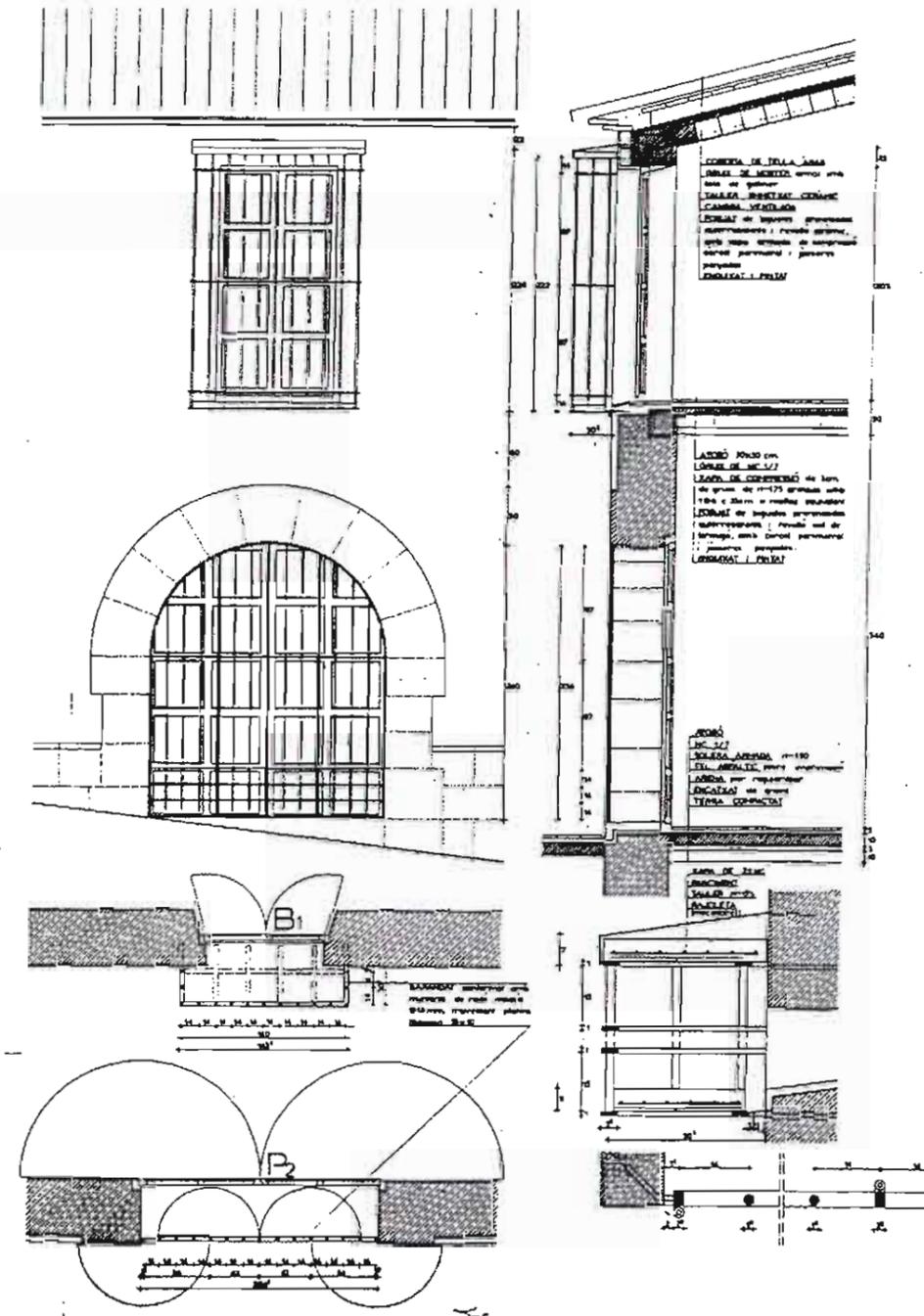
Se prohíbe la formación de balcones, cornisas o aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecúan a las características de la arquitectura tradicional.

Quedan prohibidos los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, con excepciones puntuales, en las que se permitirá la afección a dos o más huecos continuos, siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno próximo (mismo frente de calle o frente opuesto de la calle).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.

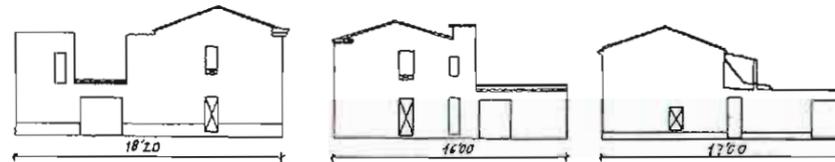
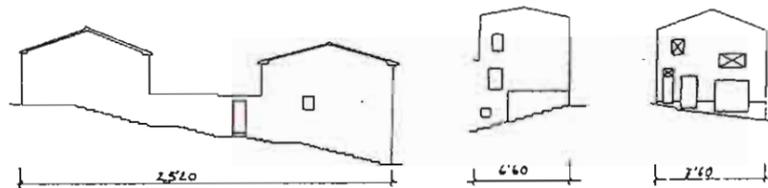
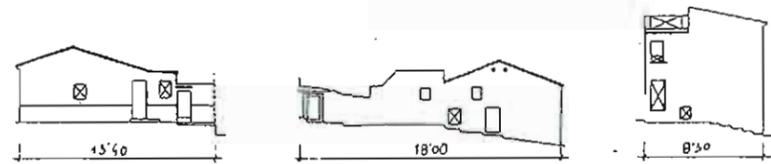
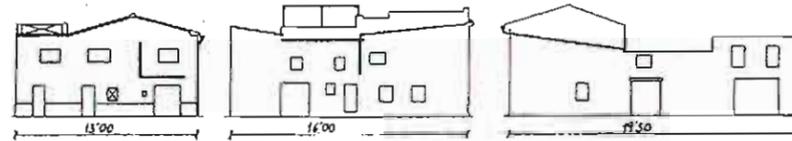
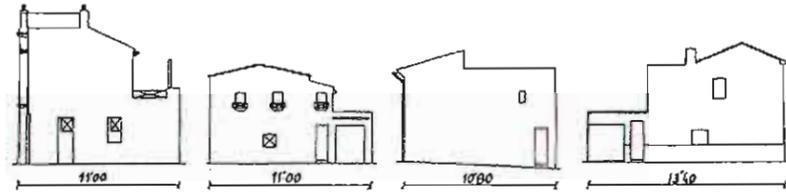


ESQUEMAS INDICATIVOS DE VUELOS Y ESPESORES DE FACHADA

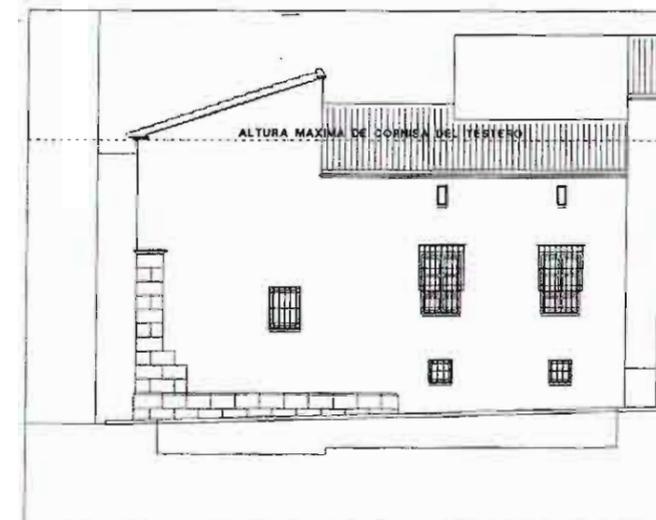
Art. 53.- TESTEROS:

Los testeros que se proyecten deberán manifestar claramente la disposición del cuerpo principal de la edificación, razón por la cual los anexos al mismo no podrán, en ningún caso, superar la altura de cornisa de aquel; y, deberán rematarse de forma diferenciada.

La superficie de huecos será, como máximo, de la quinta parte de la superficie total del paramento. Se respetará escrupulosamente la correspondencia vertical de los mismos cuando aparezcan en más de una planta.



EJEMPLOS DE TESTEROS DERIVADOS DE LOS ESTUDIOS TIPOLOGICOS



SOLUCIONES INDICATIVAS DE TESTEROS

Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MONUMENTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 folios numerados de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.

EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Giménez Gimeno.



Art. 54.- PLANTAS BAJAS:

El tratamiento de las plantas bajas estará sujeto a las siguientes condiciones:

a) **Obras de nueva planta:** La planta baja tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación. No se admitirán fachadas incompletas sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja.

El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardarán relación y coherencia tanto con el resto del edificio como con los edificios protegidos del entorno, a cuyo efecto deberán justificarse los siguientes aspectos:

- relación hueco/muro.
- líneas y ritmos verticales compositivos.
- tamaño y proporción de los huecos.
- materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios y ornamentales.

b) **Obras de reforma:** La reforma y tratamiento de fachadas, portales y locales comerciales obedecerá, asimismo, a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto la reforma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.

EL SECRETARIO GENERAL.

Ydo. Emilio Olmos Gimeno.



Art. 55.- CRITERIOS GENERALES PARA LOS OFICIOS Y LOS MATERIALES DE FACHADA:

Al objeto de propiciar la adecuada integración de las edificaciones rehabilitadas, restauradas o reedificadas, además de los criterios para la composición de fachadas expuestos en artículos anteriores, se requieren otros relativos al establecimiento de unas soluciones constructivas de las diferentes partes de una fachada y unas calidades adecuadas de los materiales y de los oficios intervinientes. Por ello, con carácter general, se establece:

- **El criterio de la honestidad en materia de decoro urbano**, que prescribe el empleo directo y franco de soluciones decorativas y uso de los materiales, y a la vez proscribire la posibilidad de mimetizar un oficio desde otro, la impostura de materiales y la utilización de soluciones manifiestamente inadecuadas.
- **El criterio de la mejora progresiva de la calidad de los materiales y oficios** en el proceso de sustitución y rehabilitación de la edificación de la Ciutat Vella, auspiciado por el enriquecimiento de las técnicas y los oficios ediles, según el cual, la reedificación o rehabilitación de un edificio debe llevar aparejada una mejora real de la calidad material del ambiente urbano desde la mejora de la calidad material de la fachada.
- **El criterio de integración**, según el cual, tonalidades de color, texturas de los materiales, naturaleza de los oficios y acabados deben tender, en cada caso, a la adecuación mutua, evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación.

Art. 56.- MATERIALES AUTORIZADOS:

Los cuerpos de fachada sólo podrán acabarse superficialmente con: pinturas o estucos lisos sobre enlucido de mortero maestreado, aplacados de piedra natural, o bien ladrillo macizo prensado colocado con juntas enrasadas (sin llaguear).

En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Art. 57- ESPESOR MINIMO DE LA FABRICA DE FACHADA:

Las fábricas de fachada que se proyecten tendrán un espesor mínimo de 35 a 40 cm. (incluida la cámara), al objeto de presentar jambas de dimensión suficiente (25 cm. mínimo) y un espesor de fábrica portante de 1 pie mínimo..

Art. 58.- CARPINTERIA:

Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones, celosías, contraventanas y persianas, serán de madera vista en su color natural o esmaltada en colores planos. Se prohíben expresamente las persianas de plástico o aluminio.

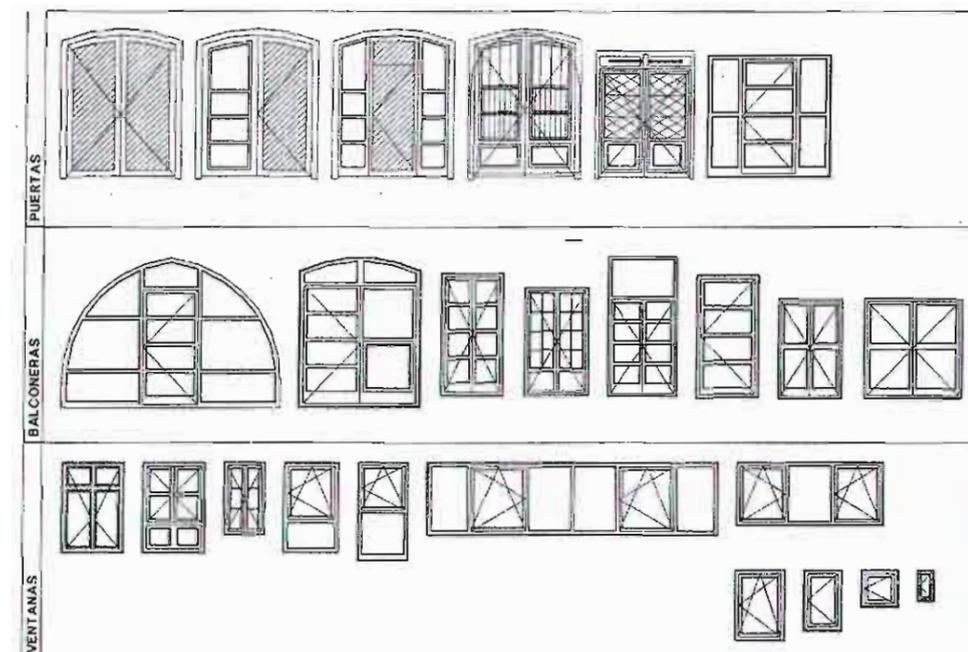
La utilización de carpintería de otro material distinto de la madera (aluminio, acero, bronce, etc), queda limitada a fachadas interiores y en general, a cualquier paramento no visible desde la vía pública.

Se exceptúan de estas prescripciones las fachadas recayentes a Camí Real y Capellà Pallarés.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
El SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.

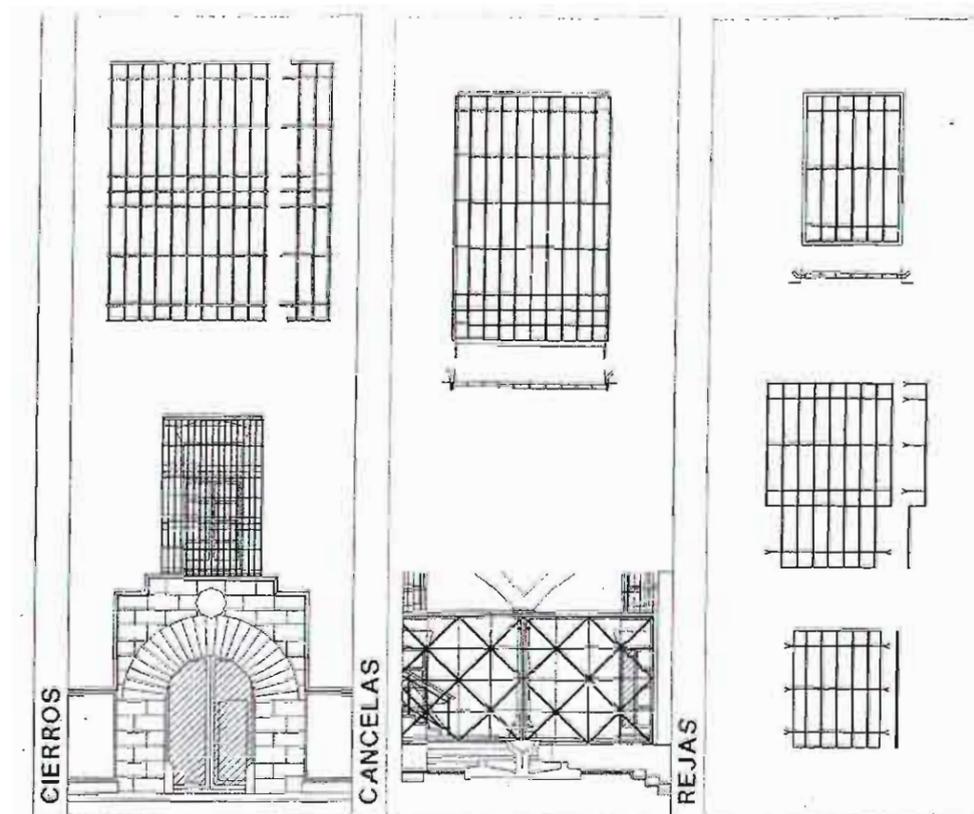


ESQUEMAS INDICATIVOS de DESPIECES DE CARPINTERIA

Art. 59.- CERRAJERIA:

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

Según su adscripción tipológica, los cierros, rejas, balcones y cancelas serán de forja, fundición o de perfiles macizos.



ESQUEMAS INDICATIVOS de DESPIECES DE CERRAJERIA

Art. 60.- CANTERIA:

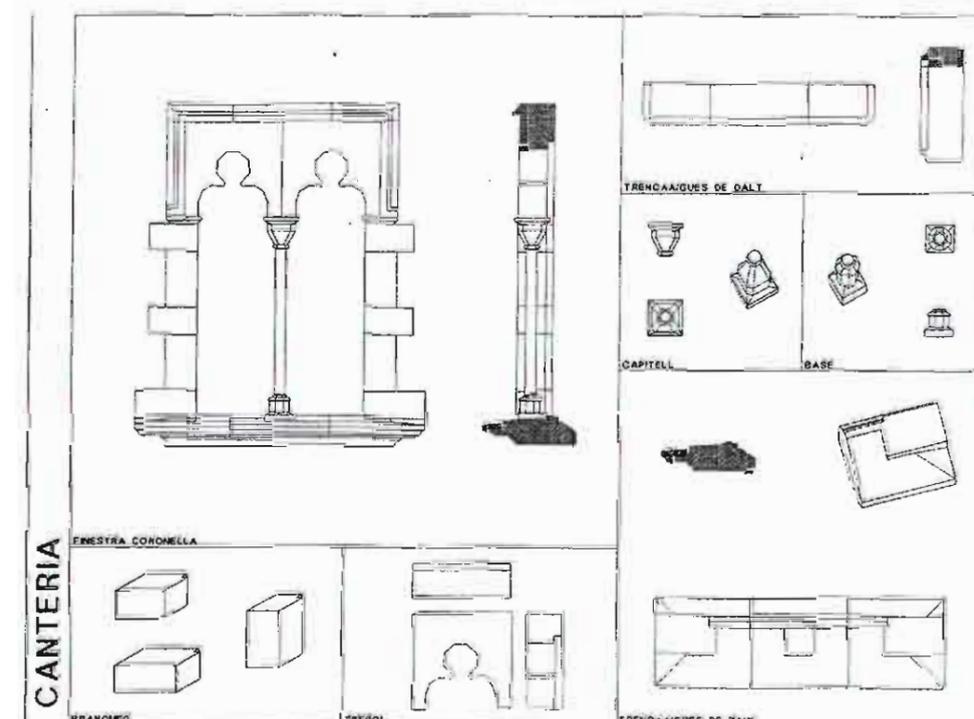
Los aplacados, alfeizares, impostas, recercados y cualesquiera otros elementos de cantería que se utilicen serán de piedra natural.

En los aplacados de zócalos se utilizarán despieces propios del sillar, con dimensiones mínimas de 20x40 cm., y máximas de 40x60 cm., y tendrán un mínimo de 5 cm. de espesor.

PRECAUCIÓN: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



ESQUEMAS INDICATIVOS de DESPIECES DE CANTERIA

CAPITULO IV: CONDICIONES DE USO

SECCION 1ª: USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZADOS Y PROHIBIDOS. LOCALIZACION.

Art. 64.- USOS Y ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES AUTORIZADOS:

El uso predominante en el ámbito de Ciutat Vella, objeto del presente Plan Especial, en las modalidades de tipología urbana unifamiliar y plurifamiliar; es el residencial. Por ello sólo serán admisibles aquellos usos o actividades no residenciales que, implicando atención al público en locales, son compatibles con el anterior, de modo que no interfieren en el normal desenvolvimiento de aquél.

Quedan, en este sentido, expresamente autorizados los usos de Estudios y Gabinetes Profesionales, Oficinas, Despachos, Clínicas y Academias, toda clase de Comercios al Por Menor. Restaurantes, Bares y otras actividades de Hostelería, referido a categorías de uso contempladas en el PGOU, se autorizan los locales ER, grado 1, en la situación que se señala en el artículo 66.

Art. 65.- USOS Y ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES PROHIBIDOS:

Quedan expresamente prohibidos los Bares de Ambiente Musical, las Discotecas y los locales similares.
Otros usos no expresamente señalados en este artículo, se estará a lo dispuesto en la ordenación de usos del PGOU.

Art. 66.- LOCALIZACION DE ACTIVIDADES NO RESIDENCIALES EN LOS EDIFICIOS:

Las Actividades No Residenciales Autorizadas podrán ocupar la totalidad de las plantas del edificio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.

CAPITULO V: USOS DEL VIARIO; APARCAMIENTO.

SECCION 1ª: RESERVA DE APARCAMIENTOS Y USOS DEL VIARIO.

Art. 67 - OBLIGACION DE RESERVA:

Quedan obligadas a efectuar reserva de Aparcamiento al menos para una plaza de automóvil, situada en planta baja, debiendo cumplir las condiciones y teniendo en cuenta las condiciones y exenciones a que se refieren los artículos siguientes.

Art. 68- CONDICIONES GEOMETRICAS DE LA PARCELA; EXENCIONES.

Las condiciones geométricas que debe cumplir una parcela para que en ella se pueda llevar a efecto la reserva de aparcamiento citada son:

a) La superficie debe ser superior a 130 m², de los cuales al menos 100 m² estarán contenidos en un polígono sensiblemente regular, desprovisto de entrantes o salientes.

b) La dimensión transversal mínima, incluidos los paramentos o de medianería de fachada, debe ser superior a 5 m.

Quedan exentas de la obligación de disponer en ellas reserva de aparcamiento las parcelas siguientes:

a) Las parcelas con dimensiones geométricas inferiores a las citadas.

b) Las parcelas recayentes a tramos de calle cuya pendiente sea superior al 16%.

c) Como norma general, en aquellas parcelas recayentes a tramos de calle en donde sea imposible la maniobrabilidad de vehículos necesaria para acceder al garaje.

Art. 69.- RESTRICCIONES AL USO DEL VIARIO:

Se autoriza expresamente a los servicios técnicos municipales y al Ayuntamiento a proponer soluciones de peatonalización, restricción y control de tráfico rodado en el ámbito comprendido por el Plan Especial.

2.3 NORMAS DE PROTECCION Y MEJORA DE LA URBANIZACION

CAPITULO VI: CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

SECCION 1ª: OBJETO Y APLICACION; TRAZADO HORIZONTAL; CONSTRUCCION MATERIAL DE LA CALLE.

Art. 70.- OBJETO Y APLICACION:

Las presentes Normas de Protección y Mejora de la Urbanización tienen por objeto establecer criterios que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización y las obras de esta naturaleza que puedan ser emprendidas en el ámbito del Plan.

Art. 71.- ALINEACIONES:

El trazado horizontal de alineaciones de las calles y plazas coincide con el recogido en los planos oportunos. El criterio general del Plan es el de mantenimiento de las alineaciones existentes, excepto en los lugares donde éstas se modifican, en el interior de las Unidades de Actuación definidas y según las determinaciones contenidas en la solución de ante-proyecto que se recoge en el presente Plan Especial para cada una de las citadas Unidades.

Art. 72.- ENCINTADOS:

El tendido de encintados en las obras y proyectos de urbanización vendrán guiados por los criterios siguientes:

- Se dispondrán encintados obligatoriamente en los casos de :
 - a) Formación de bordillos de acera.
 - b) Cambios de materiales en la pavimentación.
 - c) Formación de sistemas para la concertación de pavimentos y elementos de implemento de calzadas y aceras, como alcorques, gradas, escaleras, rampas y otros.
- Los bordillos de esquina serán unitarios y cortados a plantilla, evitando la formación de encuentros a inglete. Eventualmente, aquéllos pueden ser sustituidos por una piedra cilíndrica, a modo de guarda cubos, cuidando que no sobresalga de la línea teórica de prolongación del encintado.
- Los encintados y bordillos serán de piedra local (calizas azules y grises, rodono, Uldecona, Borriol, etc.), de espesor mínimo 10 cm. en el primer caso y 15 cm en el segundo. Las disposiciones orientativas quedan recogidas en la figura adjunta.

CANTERIA

BORDILLOS Y ADOQUINES DE RODENO



ADOQUIN DE ARRANQUE



ADOQUIN MEDIANO



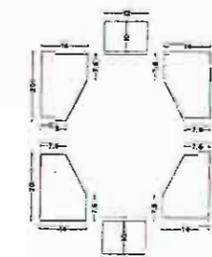
RIGOLETA



BORDILLOS, ADOQUINES Y BALDOSAS DE CALIZA



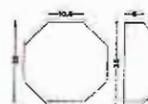
PEANA FAROLA



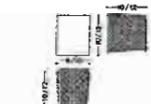
SOLADO ACERAS



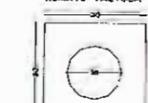
ARRANQUES ADOQUIN



ADOQUIN DE CALIZA/BASALTO



REMATE VALVULA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



Art. 73.- ACERAS:

El trazado horizontal y la sección de las aceras de las calles constitutivas del ámbito del Plan se ajustarán, en las obras y proyectos de urbanización correspondientes, alternativamente, a uno de los dos criterios siguientes:

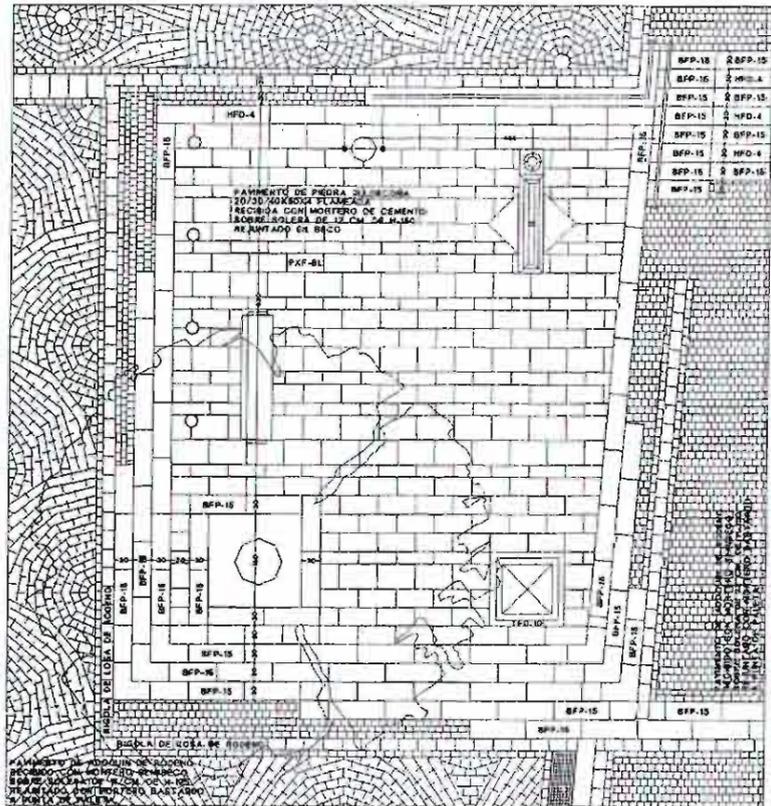
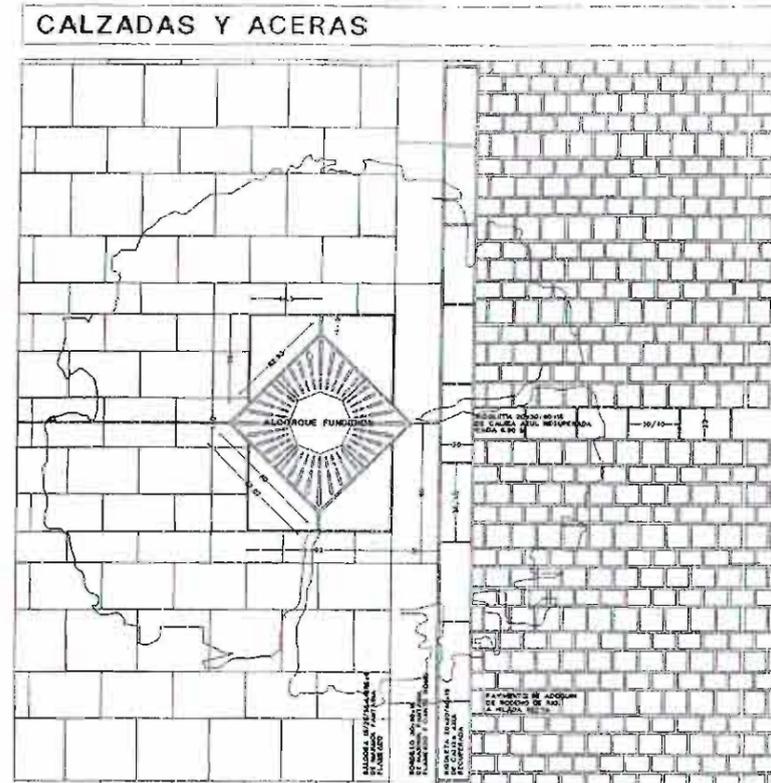
a) **Tributividad respecto al trazado de alineaciones:** Según este criterio, las aceras se trazarán paralelas a las alineaciones de los edificios que forman los paramentos de la calle. Por tanto, el tendido de bordillo se efectuará paralelamente a los paramentos de los edificios, de modo que el bordillo sobresalga en altura respecto al nivel de terminación del pavimento de la calzada un mínimo de 4 cm. y un máximo de 15 cm.

Cuando se aplique este criterio, la dimensión transversal mínima de la acera será de 30 cm, incluyendo en esta medida la proyección horizontal del bordillo.

b) **Independencia respecto al trazado de alineaciones:** Según este criterio, las aceras se trazarán con independencia de las alineaciones de la calle. Para ello se fijará la anchura de la calzada y se dispondrá el tendido de los bordillos de modo que guarden el debido paralelismo. En este caso, el bordillo no sobresaldrá más de 6 cm. (por término medio) respecto al pavimento de calzada.
Cuando se aplique este criterio, la anchura de aceras es la resultante de restar el ancho de calzada.

Las aceras dispondrán de una pendiente transversal no inferior al 2 %. Cuando la pendiente longitudinal de la calle supere el 10%, podrán disponerse escalones o gradas.

La pavimentación de aceras se efectuará preferentemente con losa de piedra local, en despieces cuya medida más pequeña no será inferiores a 15 cm. y su espesor a 5 cm, o bien con adoquines calizos o de rodeno. Se adjuntan figuras indicativas de las soluciones mencionadas.



ALIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1343.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Edu. Emilio Olmos Gimeno,



Art. 74.- CALZADAS:

Las calzadas ocuparán el espacio central de la calle, definido por el sistema de encintados, tal como se ha descrito en los artículos precedentes.

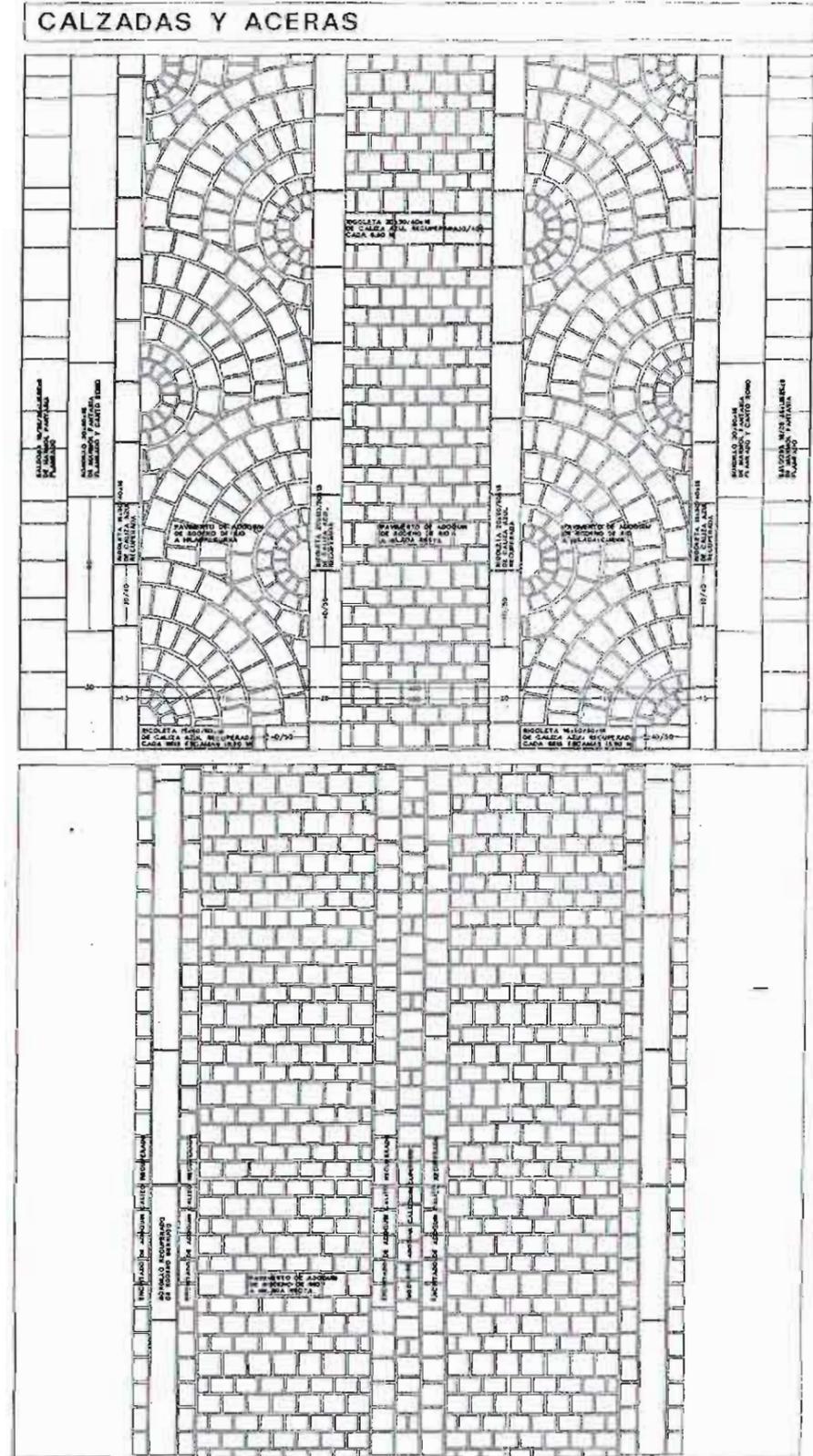
El pavimento se formará mediante adoquines de piedra local, preferentemente rodado, según disposición y aparejos existentes en otras calles de la Ciutat Vella.

Alternativamente podrá disponerse un pavimento de piedra en losas de espesor mínimo de 8 cm. con un acabado antideslizante (abujardado, grafiado o flameado).

DE ILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



SECCION 2ª: CANALIZACIONES, REDES DE SUMINISTRO Y SERVICIO;
MOBILIARIO URBANO

Art. 75.- CANALIZACIONES PARA REDES:

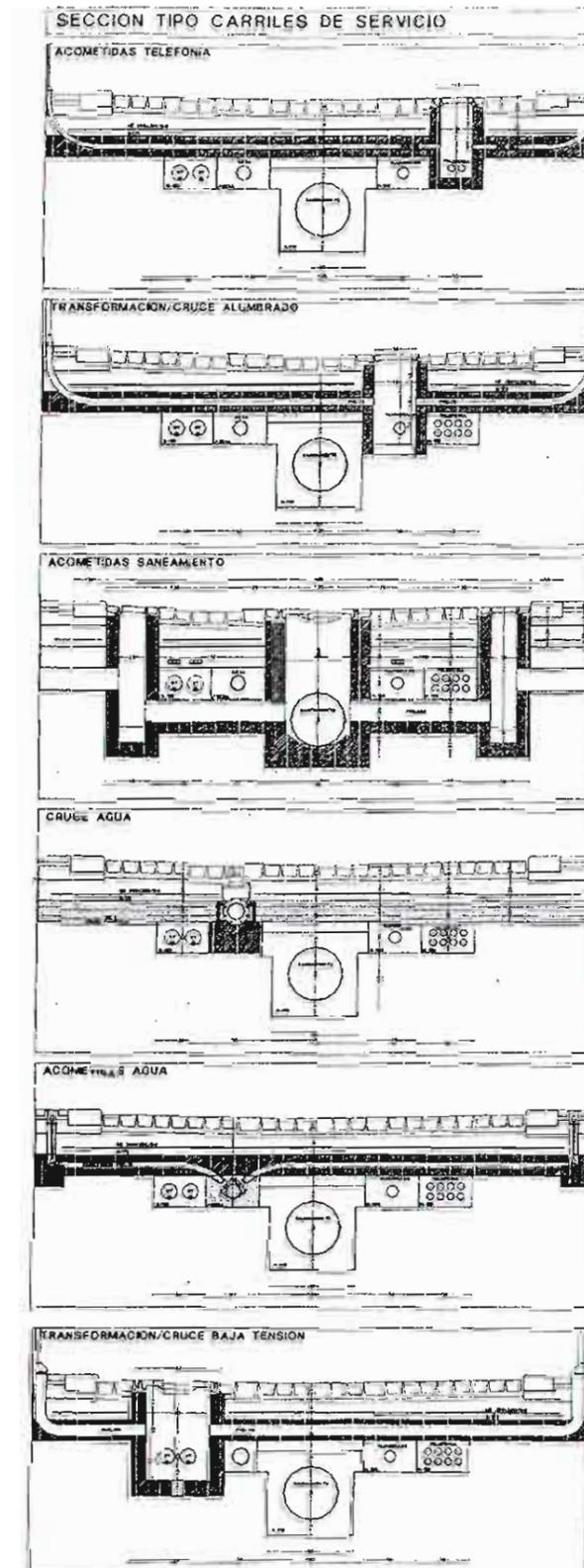
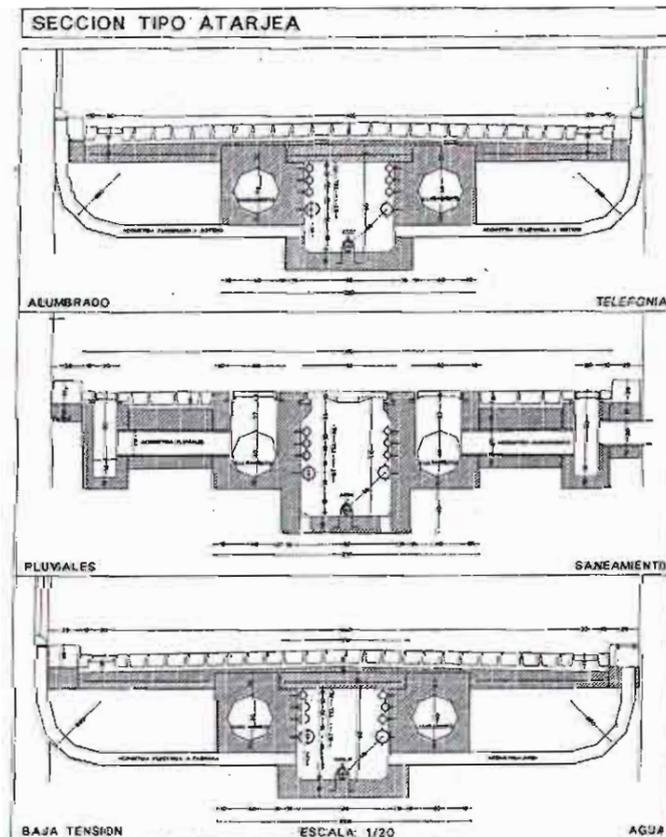
Con el fin de garantizar el buen uso y durabilidad de las pavimentaciones y acabados superficiales de la calle, se establece la obligatoriedad de enterrar los nuevos tendidos de las redes urbanas, y se propone el soterramiento gradual de las existentes. La disposición de éstas bajo canalización enterrada es, asimismo, requisito imprescindible para recuperar el debido decoro en la escena urbana, eliminando grapeados en las paredes de fachada.

Art. 76.- TIPOS DE CANALIZACION ENTERRADA:

Las canalizaciones enterradas propuestas para la Ciutat Vella de Sagunto son de dos tipos básicos:

- **tipo atarjea corrida**, registrable de forma continua (mediante la cobertura de la atarjea con un pavimento especial formada por una hilada de losas de piedra de 8 cm. de espesor, o bien registrable de forma discontinua mediante arquetas.
- **tipo carriles individuales de servicio**, donde cada red es registrable individualmente y la sección transversal de la calle o acera alberga los característicos "bulbos de servicio".

Se disponen unas ilustraciones indicativas de las soluciones apuntadas.



MILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.
Sagunto, 2 de junio de 2006.
El SECRETARIO GENERAL.
Fdo. Emilio Olmos Giménez.

Art. 77.-REGISTROS:

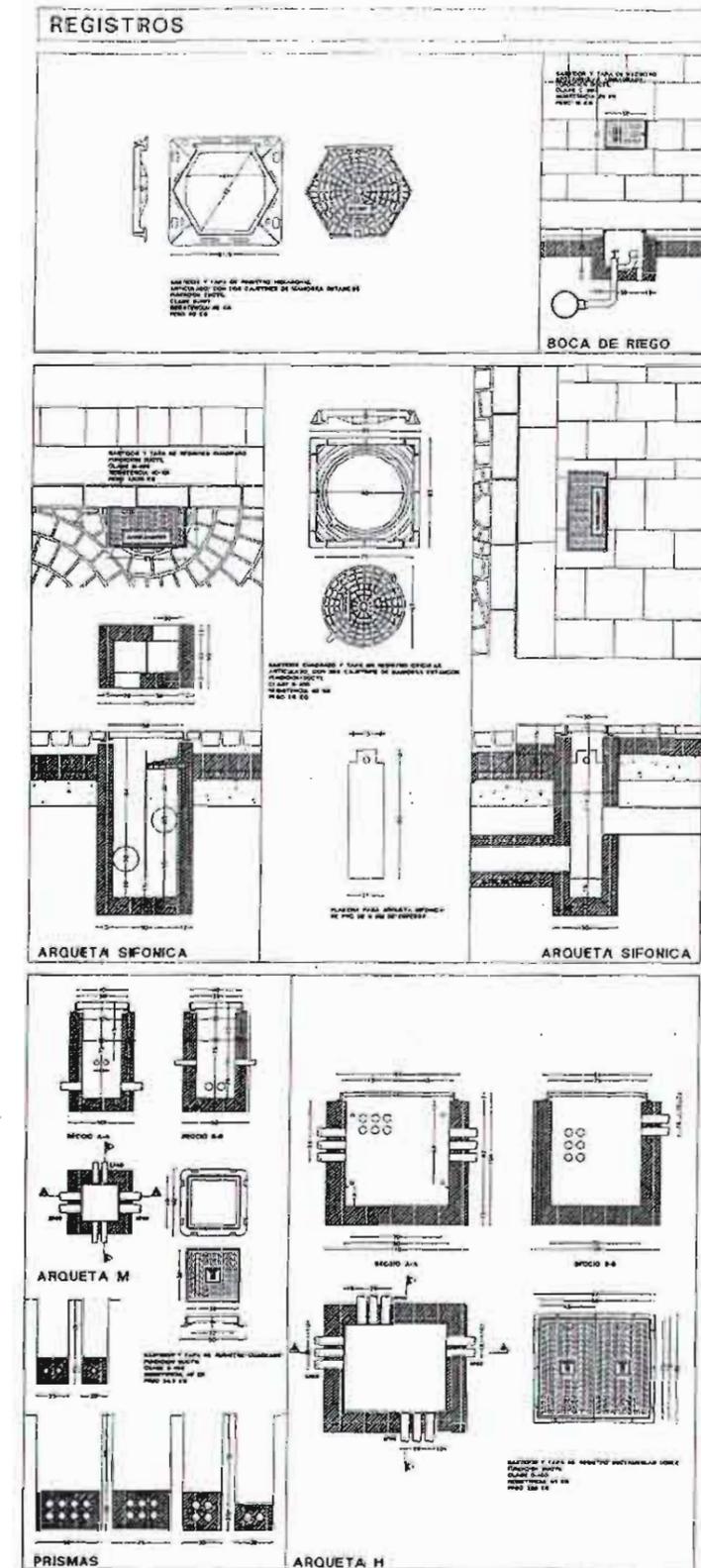
Los registros de las acanalizaciones descritas en los dos artículos anteriores se dispondrán con la debida atención a su concertación con los pavimentos, y la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la cualificación ambiental.

Las tapas y cierres de registro en el plano horizontal serán de fundición dúctil.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Edo. Emilio Olmos Gimeno.

42

Art. 78.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO:

La red de alumbrado público discurrirá paralelamente a la red de servicio eléctrica, en canalización corrida bajo acera. El paso de la línea enterrada al exterior se producirá mediante conducción a pared, registro, gotero o protección bajo tubo de acero hasta el brazo de la luminaria sujeto a pared de fachada.

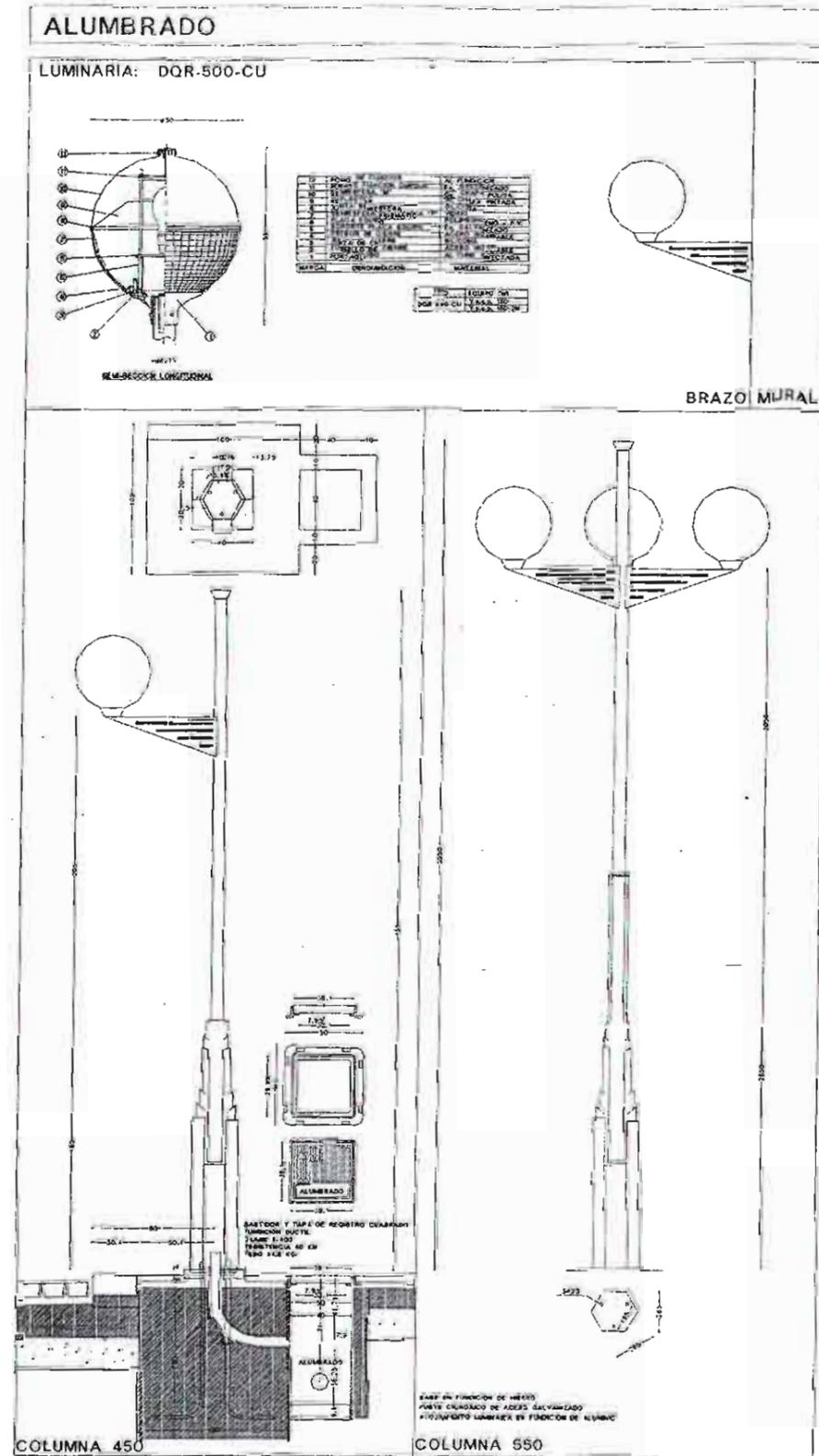
Las luminarias serán preferiblemente esféricas y para brazo mural, con previsión de instalación extendida a todo el casco antiguo. El brazo soporte será de fundición de hierro o aluminio, o, en su caso, de perfiles de acero. Estos elementos deberán ser objeto de un proyecto normalizado, para el que se adjuntan diseños orientativos.

El nivel de iluminación en la calle deberá tener una intensidad no inferior a 15 lux y tendrá una uniformidad (relación entre mínimo y máximo) no superior a 0,3

DELEGACION: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1335 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Edo. Emilio Olmos Gimeno.

Art. 79.- MOBILIARIO URBANO:

La utilización de mobiliario urbano debe ser respetuosa de las dimensiones y escala del espacio urbano de la Ciutat Vella de Sagunto, caracterizado por unas dimensiones reducidas, lo que en todo caso hace recomendable un uso moderado. Por ello se recomienda la elaboración de un repertorio de elementos para su utilización en el área, guiada por los siguientes criterios: Utilización de materiales nobles: piedra, bronce, fundición de acero o aluminio, perfiles de acero inoxidable, auto-oxidante o protegida, madera creosotada. Se adjuntan modelos indicativos.

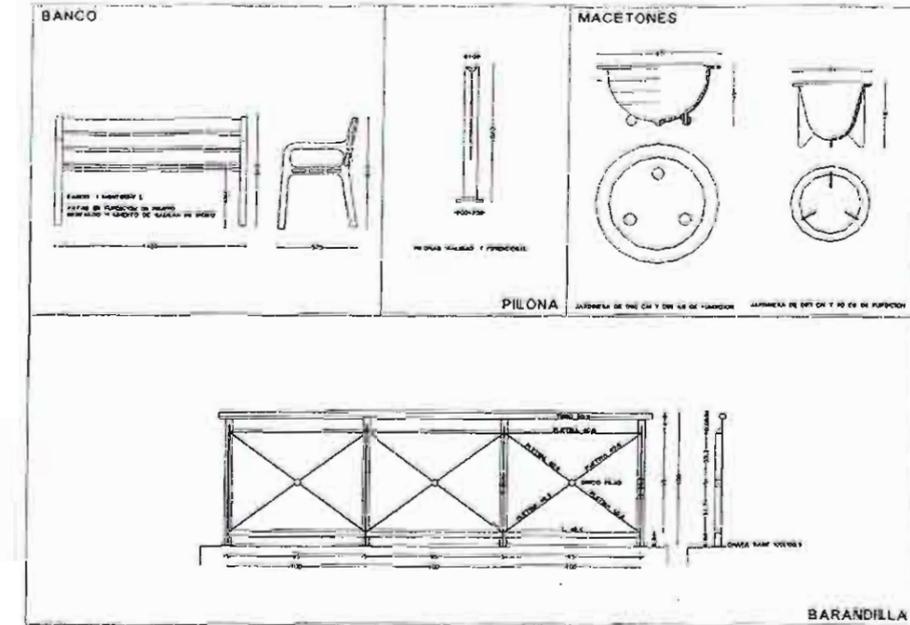
Los aparatos de medición como los contadores eléctricos de baja tensión u otros, dado el negativo impacto visual que ofrecen en los paramentos de fachada, se colocarán obligatoriamente en cajuela u hornacina registrable de dimensiones no superiores a 50 x 50 x 20 cm.. La tapa de registro será de fundición, o piedra o estuco sobre bastidor, según un código de combinaciones aconsejables. En su instalación se procurará vulnerar el mínimo posible la fabrica de albañilería que constituye la fachada.

Art. 80 -PLANTACIONES:

La plantación de especies vegetales debe estar guiada por precauciones análogas a las expresadas en el artículo anterior, es decir restringir su utilización a aquellos lugares en los que el espacio disponible permite su colocación en condiciones adecuadas.

También es admisible la utilización de plantación vegetal en maceteros o terreras de cerámica, gres, piedra, o fundición.

Se favorecerá la utilización, e incluso la recuperación, de especies arbóreas, arbustivas o herbáceas locales.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



DELEGACION: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

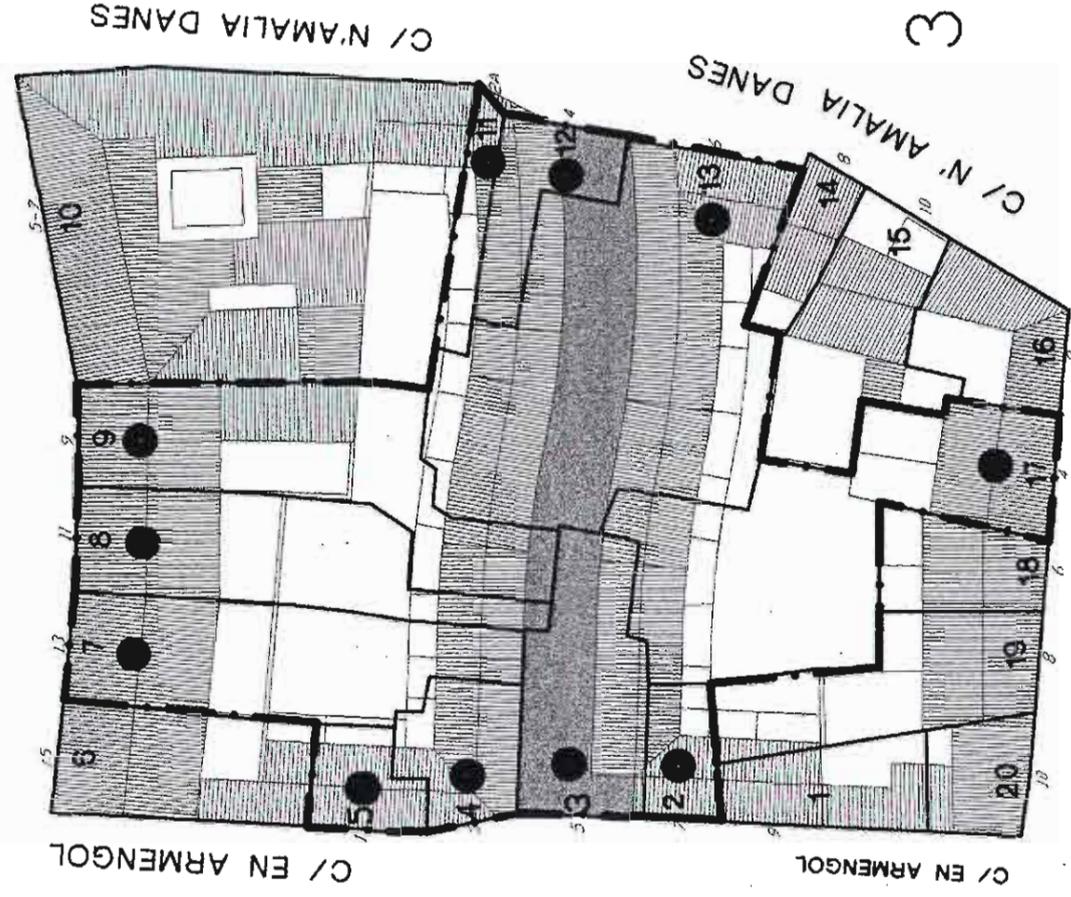
Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



Fi. 1/500

SECTOR APU-1



33584

C/ SANT RAMON

límite unidad de ejecución

sup. unidad ejecución: 2044.50 m²

aprov. s/parcela neta (descont. en su caso viales): 1.55m²/m²

num. de parcelas afectadas: ● 10

m² de cesion de viales: 250

m² solares nueva edificación: 600

m² const. nueva edific.: 1800

sup. c/A.Danes que se ocupa: 3.50m²

num. alturas máximo: PB+2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



anexo APUs

SECTOR APU-2

35582



Fi 1/500

limite unidad de ejecucion  1416.80m2
sup. unidad ejecucion: 1416.80m2
aprov. s/parcela neta (descont. en su caso viales): la existente
num. de parcelas afectadas: ● 9
m2 de cesion de viales:  190
m2 solares nueva edificacion: ----
m2 const. nueva edific.: ----
num. alturas maximo : ----

ALIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 88 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2006, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.

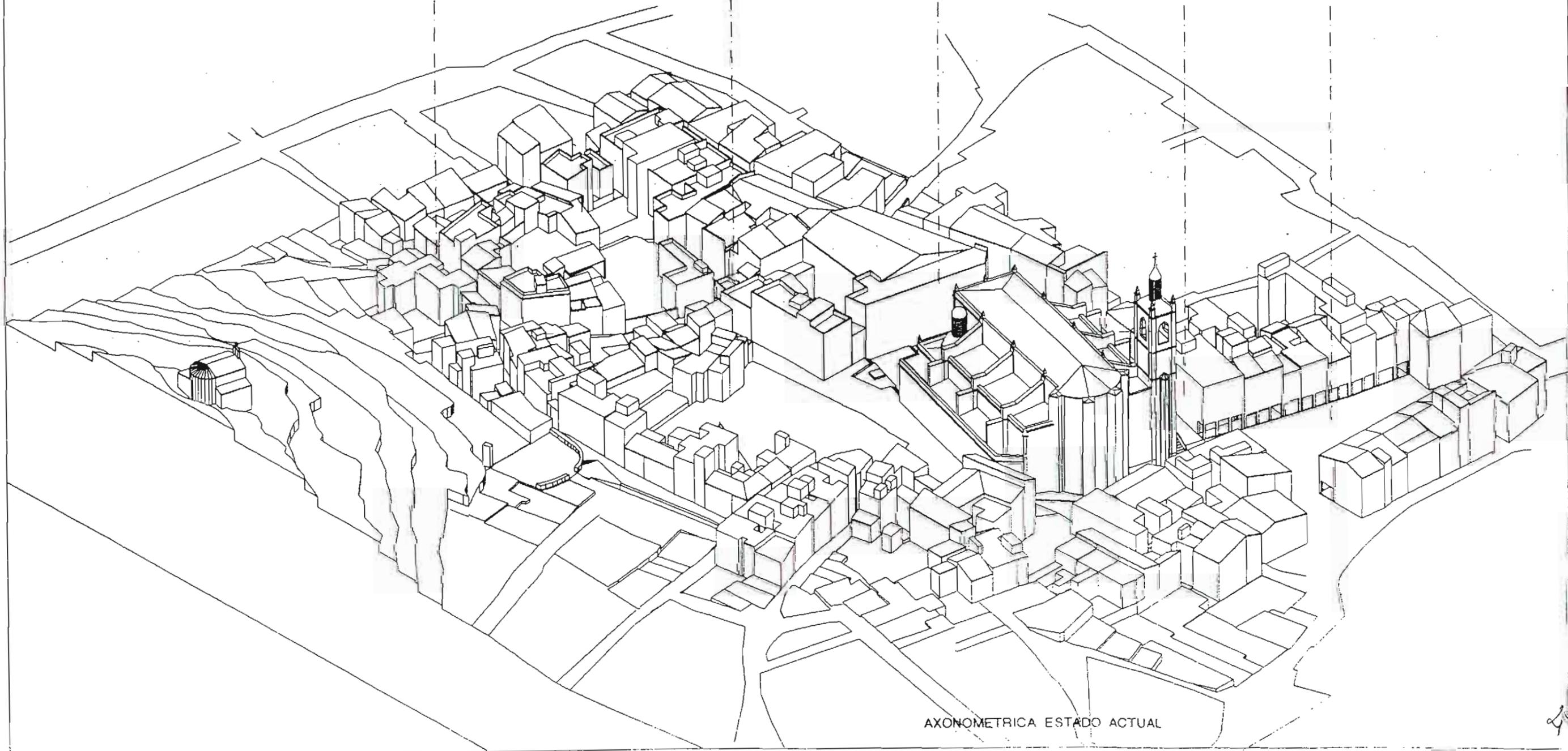


C/ AMALIA DANES

PZ. MIGUEL DE CERVANTES

C/ CABALLEROS

PZ. MAYOR



AXONOMETRICA ESTADO ACTUAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

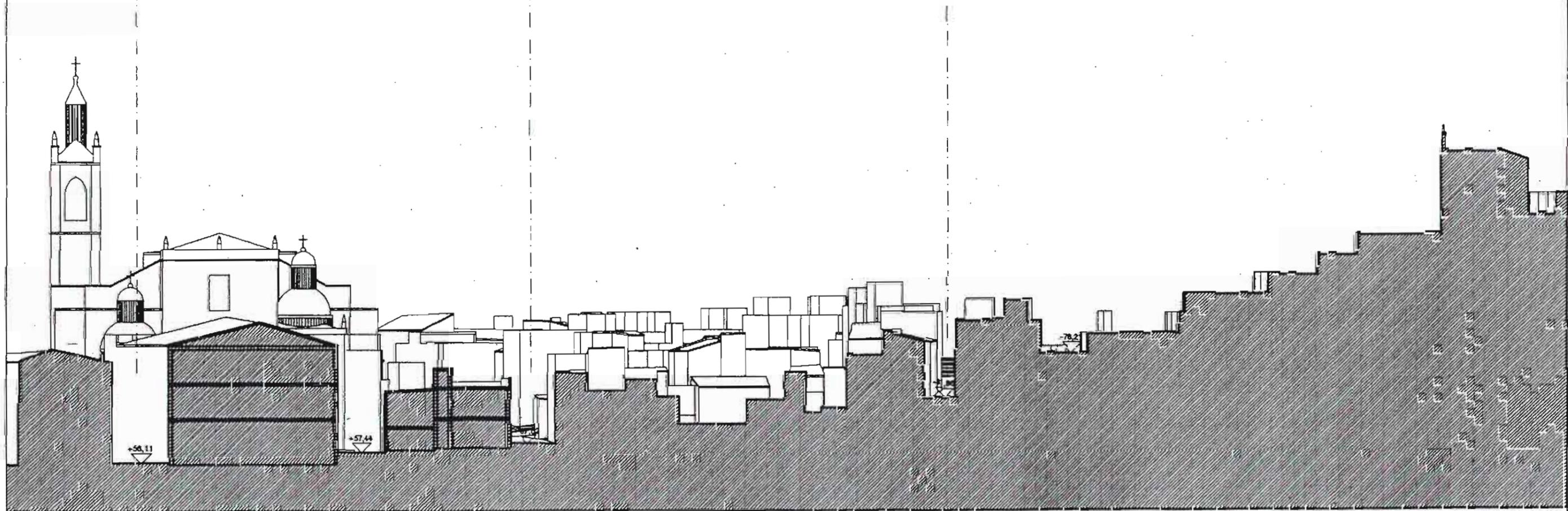
Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



C/ CABALLEROS

PZ. CERVANTES

C/ PADRE TORRALBA



SECCION 2-2 ESTADO ACTUAL

ESCALA 1:500

49

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 planos, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Edo. Emilio Olmos Gimeno.

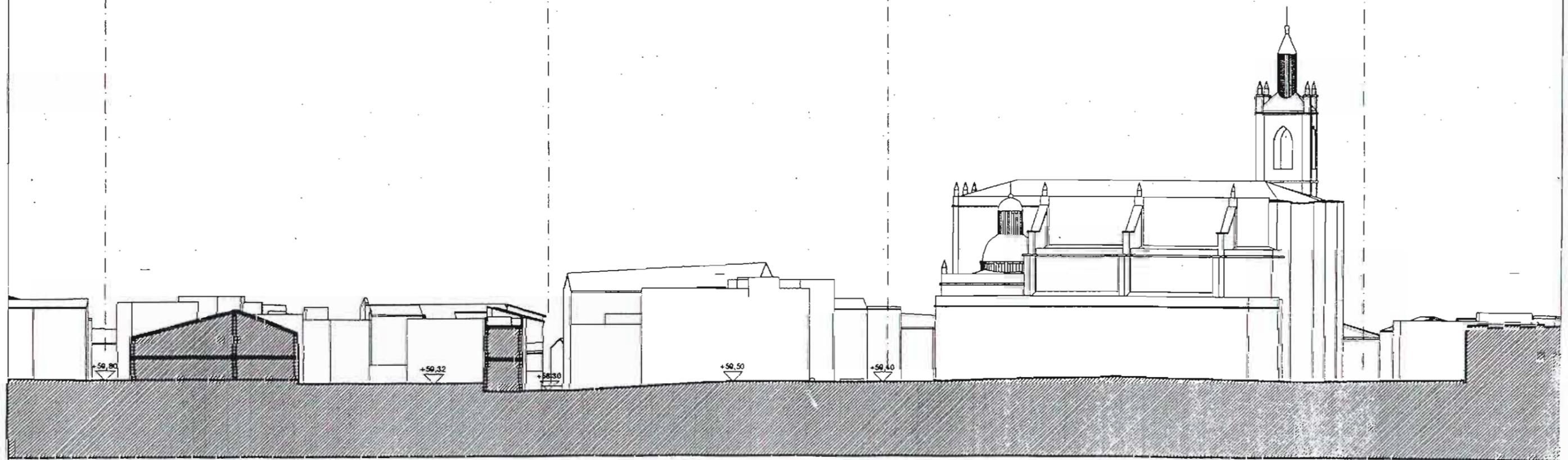


C/ ARMENGOL

C/ AMALIA DANES

PZ. MIGUEL DE CERVANTES

C/ DEL SAGRARIO



DELEGACIÓN: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 folios, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Emilio Oñnos Gimeno.

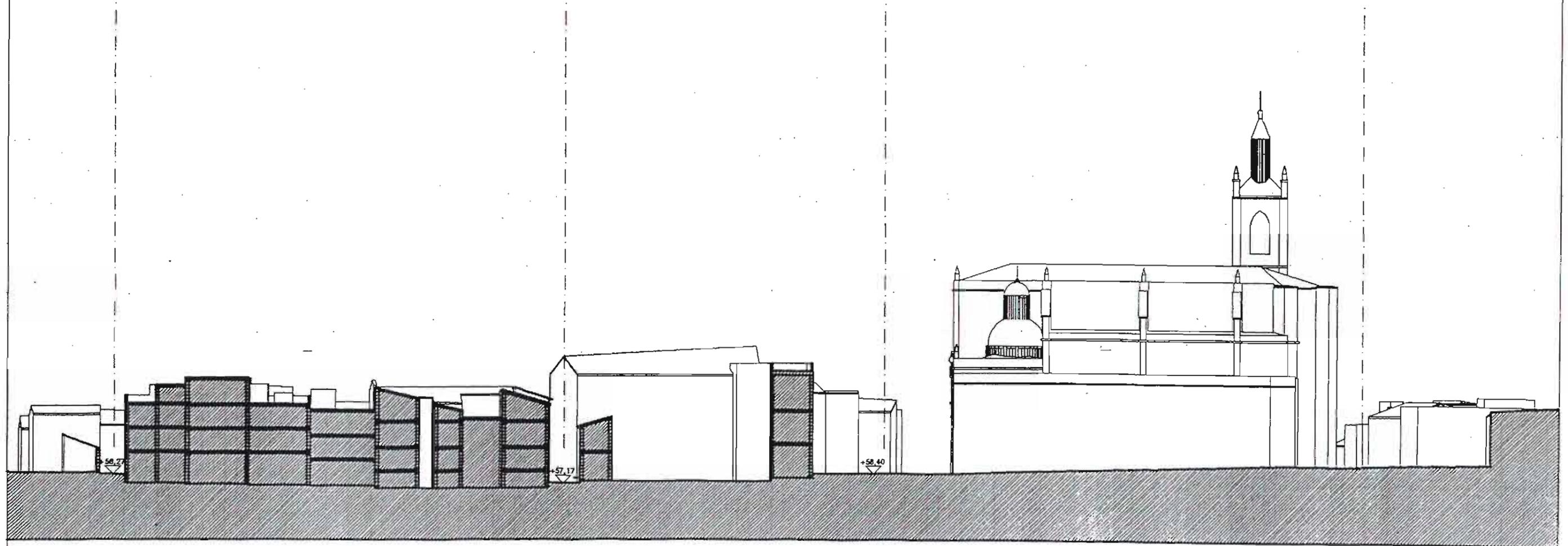


C/ ARMENGOL

C/ AMALIA DANES

PZ. MIGUEL DE CERVANTES

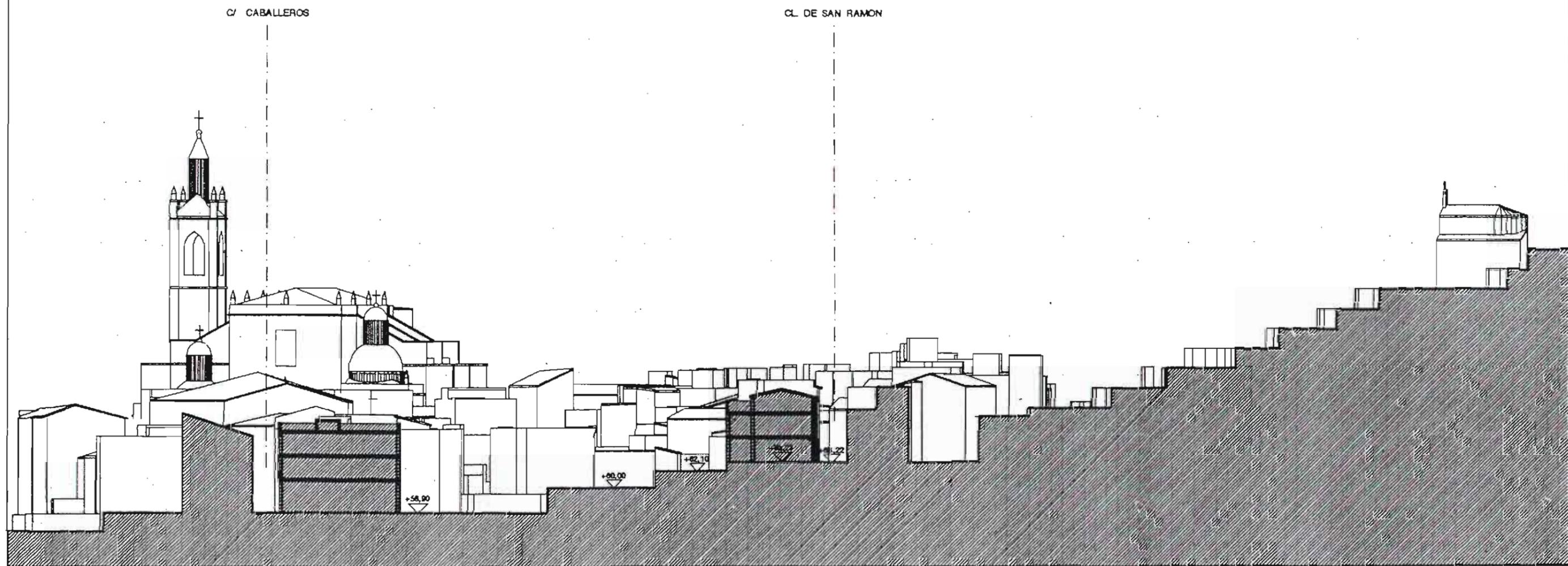
C/ DEL SAGRARIO



ALIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento es parte integrante del "PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SAGUNTO" aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en sesión de fecha 9 de junio de 2000, proyecto que consta de 80 Fojos, numerados del 1 al 80, 8 folios, numerados del 1 al 8 y resto de la documentación integrada por 1333 fichas numeradas de la 1 a la 1333.

Sagunto, 2 de junio de 2006.
EL SECRETARIO GENERAL.

Fdo. Emilio Olmos Gimeno.



SECCION 1-1 ESTADO ACTUAL

ESCALA 1:500

52