

ESTUDIO DE DETALLE

**REGULACIÓN DE CONDICIONES DE ELEVACIÓN DE UNA PLANTA EN EL
CONJUNTO ARQUITECTÓNICO ENTRE LAS CALLES JUAN BELDA
PASTOR Y JACINTO BENAVENTE**



ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Antecedentes

1.2 Objeto

2. NORMAS URBANÍSTICAS

- ANEXO ESQUEMA TIPOLOGÍA DE FACHADA

3. PLANO DE ORDENACIÓN

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- Antecedentes.

Según el art. 79 de la Ley Urbanística Valenciana (LUV), los estudios de detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Entre sus objetivos estarán los de ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

La Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General (A.D. 1.12.2006) establece en su artículo 2.33 lo siguiente:

“Excepcionalmente en el Grupo de viviendas de una planta situado entre las calles de Juan Belda Pastor y Jacinto Benavente se permitirá la elevación de una planta alta de acuerdo con un diseño unitario y obligatorio que será aprobado por el Ayuntamiento mediante Estudio de Detalle”.

Debe entenderse pues, que en tanto no se desarrolle y apruebe el presente Estudio de Detalle no es posible la ampliación en planta alta de lo existente.

1.2.- Objeto

Se redacta el presente Estudio de Detalle al amparo de lo establecido por el art. 79 de la LUV y en concordancia con lo establecido en el art. 2.33. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El Estudio de Detalle se redacta por parte de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Ontinyent por encargo de la Corporación Municipal.

Tiene por objeto la regulación de las condiciones que permitan la elevación de una planta por encima de la planta baja consolidada en el diseño inicial del conjunto arquitectónico constituido por dos manzanas entre las calles Jacinto Benavente y Juan Belda Pastor.

La normativa propuesta plantea la necesidad de seguir un diseño unitario, tanto compositivo como en cuanto a la formalización mediante distintos materiales del paño de fachada.

Dada la unificación actual del conjunto se considera necesario la adaptación de las sobreelevaciones a la normativa y esquema de tipología de fachada propuesto.

2. Normas Urbanísticas

Art 1.- PARAMETROS URBANÍSTICOS

a. RELATIVOS A LA MANZANA

- Alineaciones:
- 1.- Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en el correspondiente plano de ordenación.
 - 2.- En los casos de sustitución de edificios se mantendrá la alineación definida en los planos de ordenación, no permitiéndose realizar retranqueos ni patios abiertos a fachada en ninguna de las plantas. (Permaneciendo como tales los recayentes a la calle Joan Belda Pastor y la Avenida Jacinto Benavente).

b. RELATIVOS A LA POSICIÓN

Profundidad Edificable: En aquellos conjuntos cuya tipología sea con patio de parcela trasero, éste podrá edificarse hasta el 50% de la superficie de patio comprendida entre la fachada posterior del edificio original y el linde trasero de la parcela, con una altura máxima igual a la de la planta baja. En todo caso el tratamiento de fachadas y cubierta será acorde con el correspondiente al conjunto.

Patios: Se cumplirá el CTE-DB-HS

c. RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

Numero de plantas 2P (Baja + 1)
Se permiten edificaciones con una planta menos de las señaladas

Altura de Cornisa 6.30. En caso de 2P (Baja +1) deberá de establecerse obligatoriamente esta altura de cornisa. En caso de planta baja deberá respetarse la altura preexistente consolidada.

Áticos No están permitidos

Entreplanta No están permitidas

Semisótanos No están permitidos

Sótanos Están permitidos

Cuerpos Volados Sólo se permiten balcones, con las limitaciones máximas siguientes:

- 1.- Se autorizan únicamente balcones sin antepecho de obra, estando expresamente prohibidos los cuerpos cerrados o miradores. Se seguirá el esquema tipológico del anexo a las Normas.
- 2.- El vuelo máximo permitido será de 0.40 metros.
- 3.- El canto o grosor máximo del balcón será de 20 centímetros.
- 4.- La longitud máxima de cada uno de los balcones no superará los huecos que protege en más de 0.50 metros a cada uno de sus extremos.
- 5.- Quedan expresamente prohibidas las marquesinas en planta baja.
- 6.- La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3.25 metros.

Art 2.- CONDICIONES ESPECÍFICAS ESTÉTICAS

- a. Las fachadas tanto de nueva construcción como las obras de remodelación de las existentes, atenderán en primera instancia a adecuar sus características a los parámetros tipológicos y materiales de estas normas o a eliminar los elementos impropios o discordantes con las mismas.
- b. Las obras de reforma interior que alcancen el nivel de rehabilitación, que se acometan en los edificios incluidos en el entorno deberán adecuar la fachada a las condiciones estéticas de estas normas.

c. RELATIVAS A LOS ACABADOS

Cornisas

Su uso será obligatorio para lograr la continuidad del perímetro de la manzana. Su vuelo será de 0.40 metros.

Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas de teja plana tipo alicantina, de pendiente máxima del 35 %, a dos aguas, y cumbrera paralela a fachada. La cumbrera estará situada a una altura máxima de 2.25 metros respecto a la altura máxima de cornisa.

Composición huecos en fachada

Para la composición de los huecos de fachada se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- 1.- Como regla general los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 40 %, como mínimo, a esta dimensión.
- 2.- La disposición de los huecos en fachada se someterá a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que estos queden alineados en una vertical única por cada elevación. Se seguirá el esquema tipológico anexo a las Normas.
- 3.- Los arranques de los huecos se situarán a una distancia mínima de 0.65 metros respecto al plano divisor de las propiedades o medianera.
- 4.- La columna o elevación de huecos que corresponda al acceso del edificio no podrá ubicarse como primera junto a la medianería o colindancia debiendo, cuando ello sea posible, servir de eje de los huecos de fachada.
5. En cualquier caso se seguirá el esquema tipológico anexo a las Normas.

Carpintería

Para los elementos de carpintería se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- 1.- Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc. se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierren, y en ningún caso superarán la mitad del espesor del muro.
- 2.- Se permitirán carpinterías metálicas en tonos oscuros, carpintería de PVC en tonos madera y, preferentemente, carpintería de madera.

Cristalería

Será de vidrio de cualquier espesor, en color claro y sin tintes

Cerrajería

Las rejas y barandillas serán de hierro pintado en negro-gris tipo oxirón, de tipo tradicional con barrote vertical de cuadradillo y pletinas horizontales. Las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros.

Revestido de muros y paramentos

Se realizarán con enfoscados de mortero de cemento.

Zócalos

Se permitirán hasta una altura máxima de 0.60 centímetros, realizándose su

acabado con revestimientos continuos a base de pintura o mortero liso o con regresado, piedra natural, pudiendo ser el acabado repicado, abujardado, apomazado, flameado o al corte se sierra.

Queda prohibido en los zócalos el uso de revestimientos cerámicos, de piedras pulidas o brillantadas y de elementos prefabricados sintéticos imitando la piedra natural.

Pinturas exteriores

Las pinturas y acabados de fachadas exteriores responderán siempre a los acabados propios de la zona, en colores blancos y ocre en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Está podrá combinarse, sobre un tono base, con regresados perimetrales a ventanas y puertas.

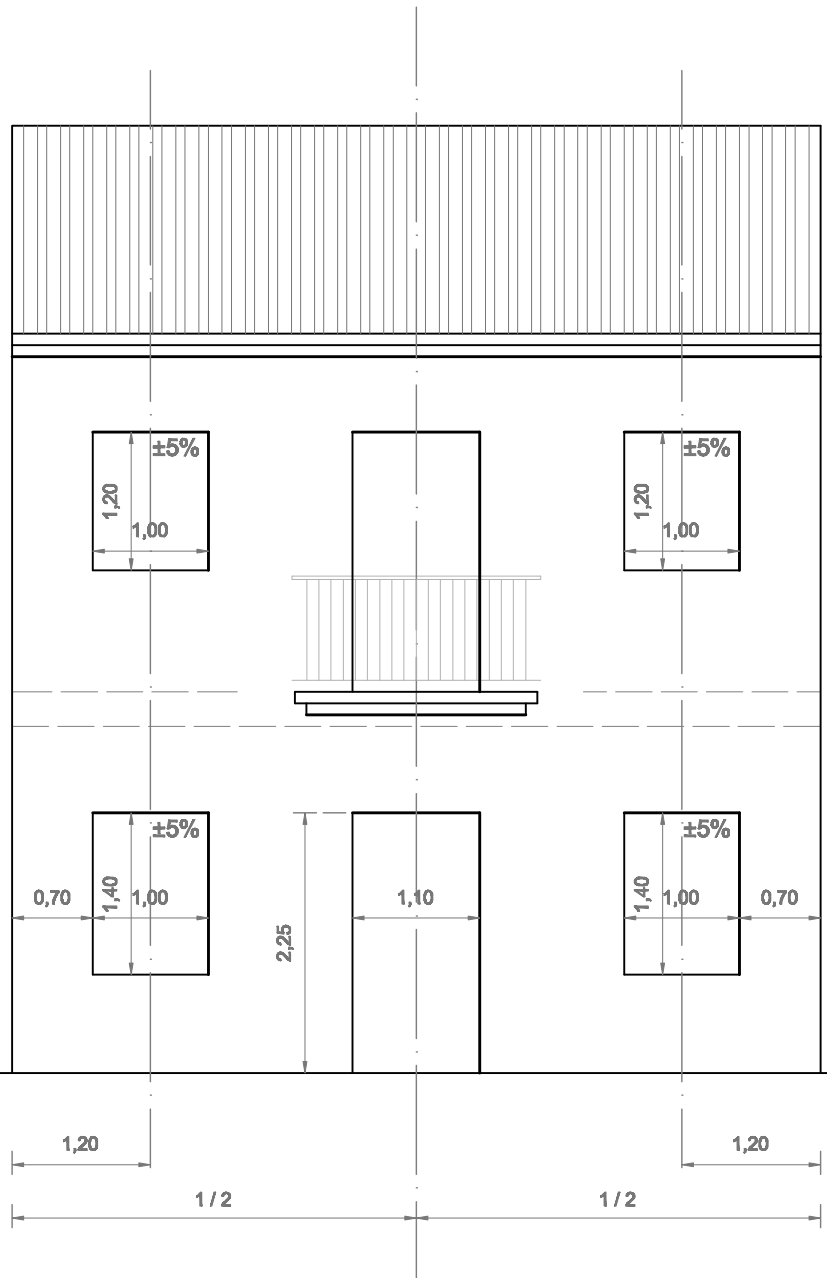
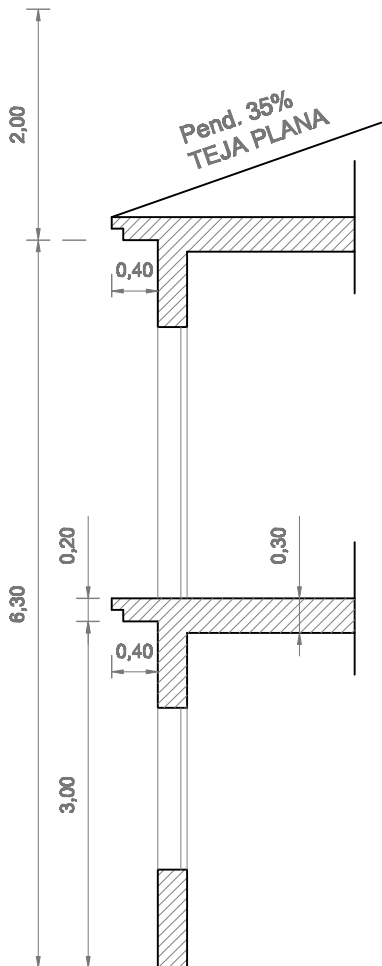
Medianerías vistas

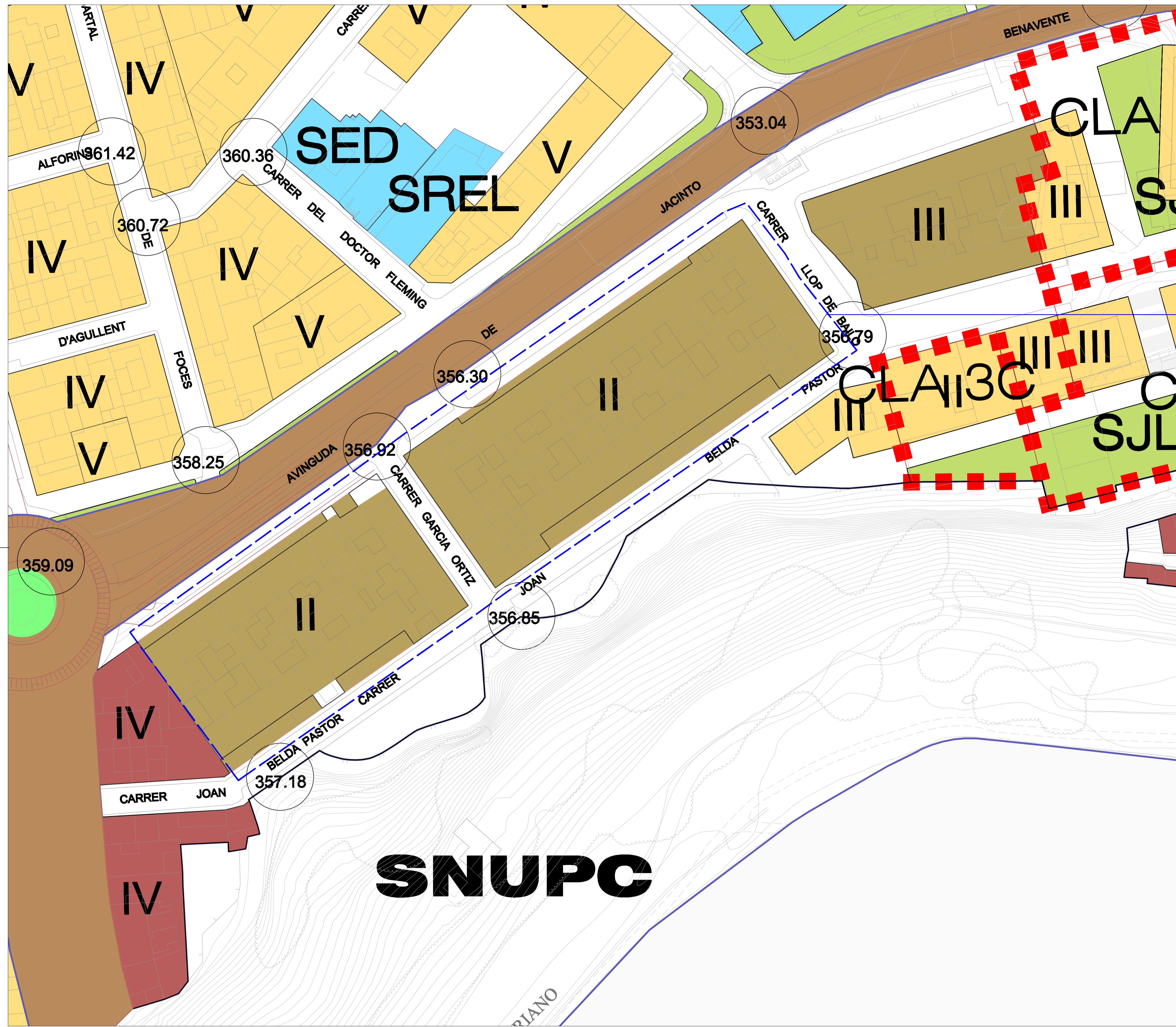
Las paredes de cierres de medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura, queden al descubierto deberán tratarse con los criterios expresados para las fachadas.

En casas con fachadas a dos calles, la composición de las dos fachadas se hará con la misma proporción de huecos que la del esquema tipológico de fachada.

Ontinyent, 17 de febrero de 2011
El arquitecto municipal

Manuel Angel del Moral Cariñena





DELIMITACION ZONA ESTUDIO DE DETALLE



SNUPC

ZONES D'ORDENACIÓ Residencial Adossada ADO Centre Històric CH Conjunts Arquitectònics CIA Residencial Edificació Oberta Ermitatge Industrial EDI EMB IND		DOTACIONS DE XARXA PRIMÀRIA Xarxa Primària d'Equipaments (PAD-PEB-PTO-PTP) Xarxa Primària d'Àrees Lliures (PAL-PAL) Xarxa Primària de Xarxa Viària (XV) Xarxa Primària Ferrociària (PRF)		DOTACIONS DE XARXA SECUNDÀRIA Xarxa Secundària d'Equipaments (SAD-SED-PTO-PTP) Xarxa Secundària d'Àrees Lliures (SAL-SAL) Xarxa Secundària de Xarxa Viària (XV)		ALINEACIONS Alineacions de façana Alineacions interiors Reserves (RA)		DELIMITACIÓ DE SECTORS Unitats d'Execució Sectors Planificats Assentats Sectors SUBLE		ALTRES Altres permesses Passatge públic en planells Ordenança Particularitzada Domini Privat		PROTECCIONS Protecció Ferrociària	
--	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

APROVACIÓ DEFINITIVA. TEXT REFÓS FEBRER 2007. PLA GENERAL
 plànol de: **ESTUDIO DE DETALLE. Regulación de condiciones de elevación, de una planta en el conjunto arquitectónico entre los calles Joan Belda Pastor y Jacinto Benavente.**
PLANO DE ORDENACIÓ
 Febrer 2011
 1
 1:500
 escala