

NÚCLEO HISTÓRICO - SANDUNGA/FONTANELLA (BAIX LA MAR)

ESPECIFICACIONES DE LA ZONA		Notas
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-NH-SF	
SUPERFICIE	1,96 Ha	1
USOS DOMINANTES	Residencial	
USOS COMPATIBLES	TR.**; IN.**	3
USOS / EDIFICACIONES INCOMPATIBLES	TR.CO.GE; IN.PI	1
	Edificaciones con altura > B+4PP	
DENSIDAD	ALTA	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	2,24 m2t/m2s	1
POBLACIÓN MÁXIMA	817 hb	2

PROTECCIONES

BIENES INTERÉS CULTURAL 4

C 01-007 BIC(M), Murallas de la ciudad

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL 4

C 03-010 BRL(E), Retablo cerámico Sant Joan Baptista. Sandunga, 1

AFECCIONES

C 04-001 BRL(EPA), Ciudad romana de Dénia "Dianium"

Inundabilidad 3,4,6 según PATRICOVA

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Programas de Paisaje: LA.04; LA.08; LA.09; LA.12; LA.13; LA.19;

Notas:

1: A precisar por el Plan de Ordenación Pormenorizada IEN característico: 2,23 m2t/m2s

2: Irrelevante, normativamente, por tratarse de una zona completamente consolidada.

3: En planta baja o en edificio exclusivo.

4: Identificados en el plano

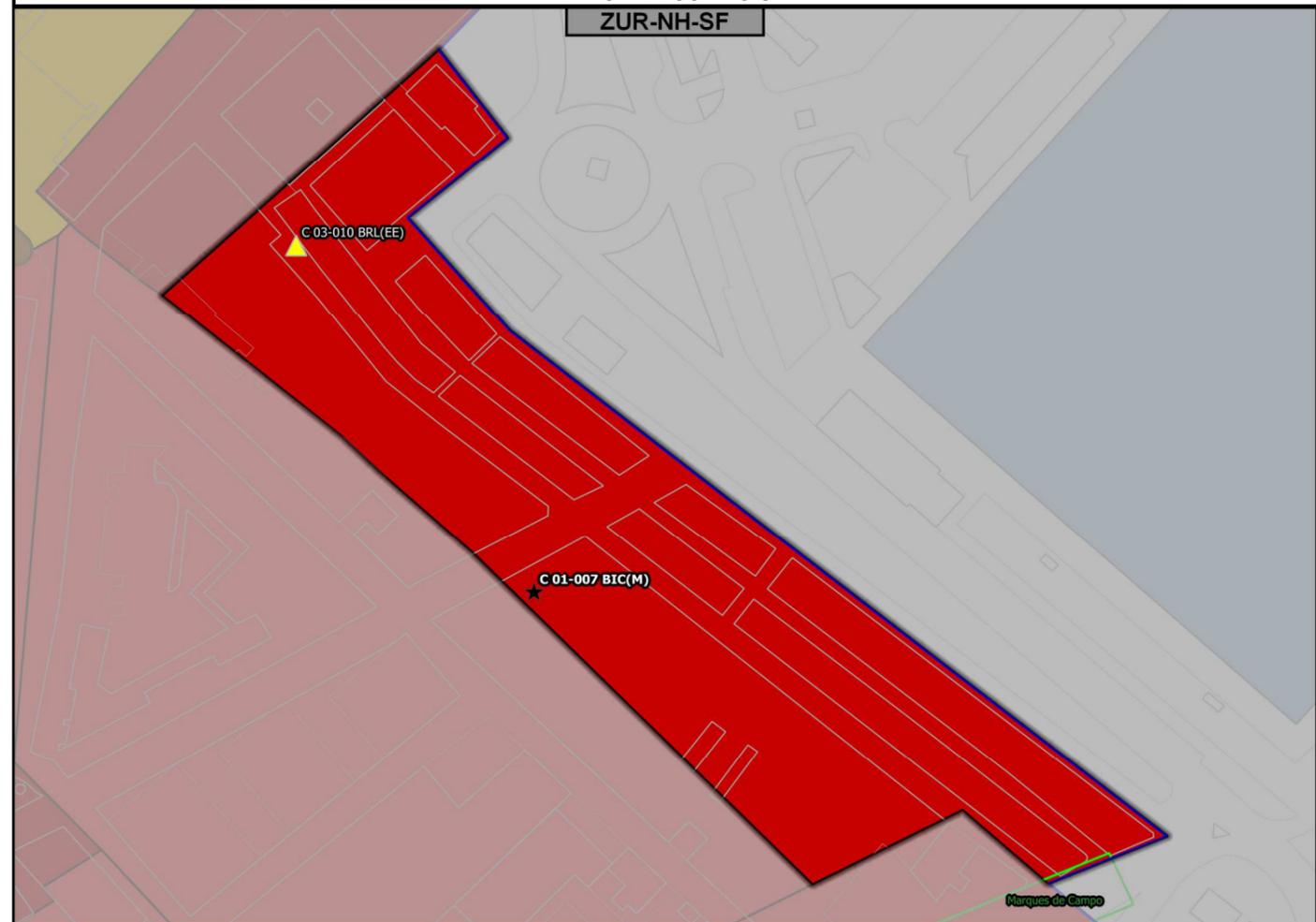
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Objetivo de la ordenación pormenorizada.
 Conservación de las características actuales de la pieza. con las limitaciones expresadas en los usos compatibles e incompatibles.
 Catalogará como fuera de ordenación las edificaciones de gran altura (B+4 o más alturas) recayentes a Explanada de Cervantes y c/Sandunga.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Generales:
 Particulares: Catálogo de protecciones. Sección Patrimonio Cultural. C 02-005 BRL(NHT), Baix la mar
 Plan de Utilización de Espacios Portuarios 2007.

PLANO Y DESCRIPCIÓN



Pieza formada por la extensión al sur de la c/ Pont. En un plano de 1789 está parcialmente edificada. Se estructura mediante dos calles –Sandunga y Fontanella– paralelas al mar y perpendiculares a la c/ Pont, de trazado rectilíneo, exceptuando el primer tramo, ligeramente curvado, extendiéndose desde la Pl. de Sant Josep hasta el Riatxol. Presentan deficiente comunicación con la c/ Pont y con el mar. En origen es un barrio industrial con actividades relacionadas con el puerto –almacenes, comercios, talleres, etc–; si bien el primer tramo de la c/ Sandunga es el más residencial de la pieza.

Parcelas de forma y dimensiones desiguales. En el primer tramo, cerca de la c/ Pont, las parcelas son estrechas –no llegan a los 5 m– con un buen fondo –25 m–; en cambio, según nos acercamos al Riatxol, las parcelas presentan dimensiones adecuadas a las actividades que alberga: frente entre 9 y 24 m; fondo en torno los 10 m. Exceptuando el margen oeste de la c/ Sandunga, las parcelas son pasantes, con fachada a dos calles, configurando una nueva calle de una sola acera, la actual calle de servicio de la Explanada de Cervantes.

Edificaciones de dos (B+1), y, excepcionalmente, tres plantas (B+2). En las décadas de los años 60-70 del siglo XX se construyeron bloques de viviendas en altura, de hasta 10 plantas (B+9), en primera línea del frente marítimo, alterando gravemente el paisaje urbano, puerto y castillo principalmente. También se construyeron, en primera y segunda línea, bloques de viviendas de menor altura, de cuatro, cinco y seis plantas (B+3/4/5), que en nada favorecieron al barrio.

La pieza ha conservado hasta fechas recientes un cierto rescoldo de su actividad industrial y comercial. En cambio hoy predomina la actividad hostelera, sobre todo en la primera línea, con tendencia a ocupar el interior, acondicionando los edificios industriales. La población se agrupa en el