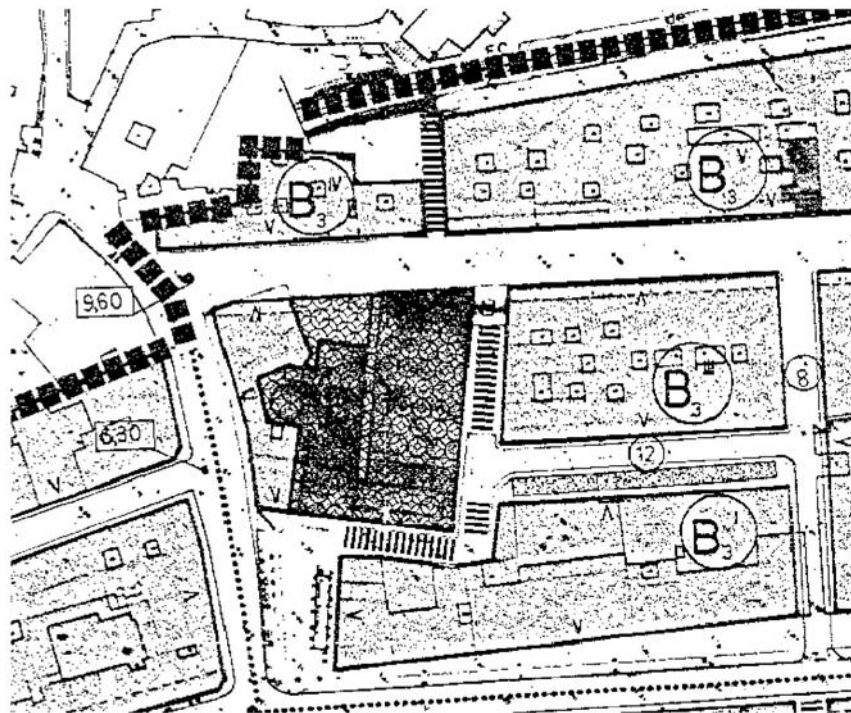




**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALTEA
EN EL AMBITO DEL SECTOR B, POLÍGONO 3 MANZANAS I Y II**





INDICE

- 1.- OBJETO
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA, ANTECEDENTES
 - 2.1.-SITUACION, EDIFICACIÓN PREEXISTENTE Y USOS EFECTIVAMENTE IMPLANTADOS.
 - 2.2.-PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 3.1.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.2.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
 - 3.2.1 Mejora de estándares por aumento de las superficies de la red secundaria de dotaciones públicas.- Datos cuantitativos
 - 3.2.2 Regulación de Usos
 - 3.2.3 Competencia Municipal
 - 3.2.4 Ordenanzas
 - 3.2.5 Afecciones sectoriales
- 4.- NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHA DE ZONA
- 5.- PLANOS DE INFORMACIÓN Y JUSTIFICACION



1.- OBJETO

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Altea, se realiza con el objetivo de generar un nuevo espacio dotacional público, como ampliación del actualmente existente en la Plaza del Convento. Complementariamente a esta finalidad, se persigue ordenar las intensidades edificatorias y los usos en las Manzanas I y II del Polígono 3 del Sector B, de suerte que se respeten y reconozcan los usos preexistentes y que se consiga el tratamiento formal unitario de dicho ámbito, teniendo en cuenta la existencia de un elemento edificatorio relevante como es la Iglesia de San Francisco.

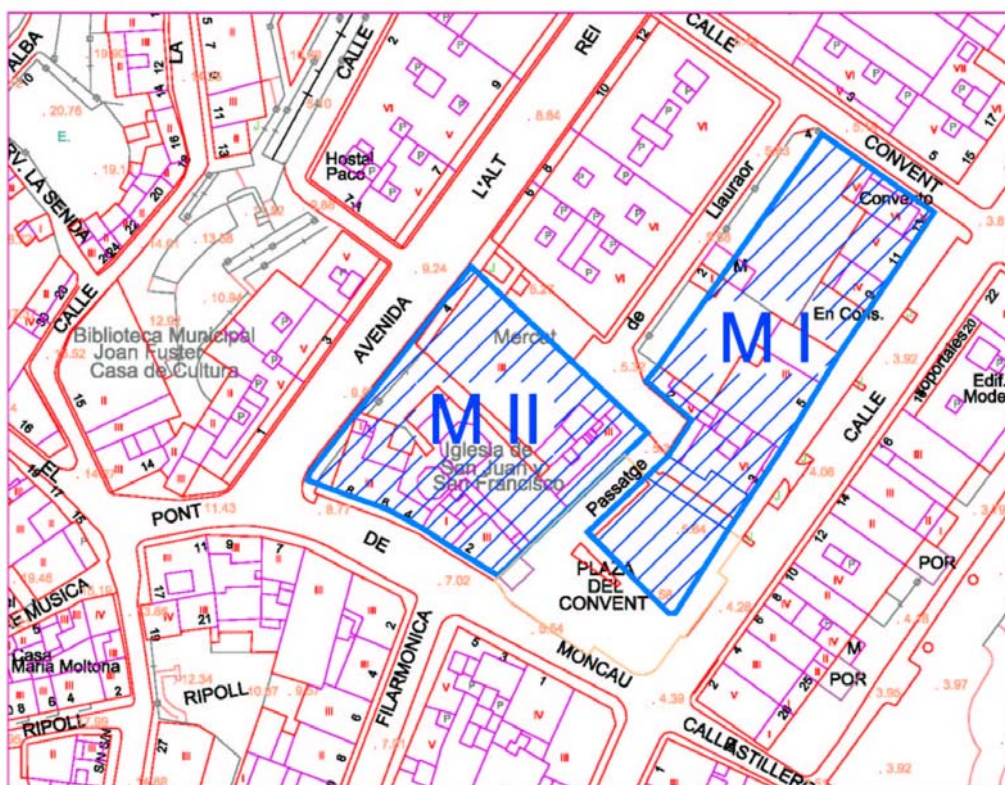


2.- MEMORIA INFORMATIVA

ANTECEDENTES

2.1 SITUACION, EDIFICACIÓN PREEXISTENTE Y USOS EFECTIVAMENTE IMPLANTADOS.-

Situación.- La zona a estudiar se identifica como las Manzanas I y II, que se encuentran localizadas en el Sector B, Polígono 3. La superficie de la Manzana I es, de acuerdo con el PGOU, de 2.566,00 metros cuadrados y linda con las calles Conde de Altea, Convent, Pasatge Llaurador y la Plaza del Convent; la superficie correspondiente a la Manzana II es aproximadamente de 2.280 metros cuadrados y se halla rodeada por las calles Avenida Alt Rei en Jaume I, Pasatge Llaurador, Plaza del Convent y calle Pont de Moncau.



Edificación Preexistente.- Al tiempo de la redacción y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Altea en el año 1982, la manzana II se encontraba prácticamente consolidada por la edificación. Desde ese momento y hasta la actualidad se ha completado parte de la edificación privada y la trasera de la Iglesia de San Francisco. Por lo tanto, las edificaciones existentes eran: el Mercado Municipal, la



iglesia de San Francisco, el inmueble de Caixa-Altea y los edificios privados que conformaban el total de la Manzana, con una altura de entre dos y tres plantas y una ocupación del cien por cien de la manzana. En cuanto a la situación de la Manzana I , la misma se encontraba parcialmente consolidada y en su totalidad con edificaciones fuera de ordenación.

Desglose de superficies y parámetros

Manzana	ZONA	Parcela	Superficie Edificable (m2)	Volumen Max. PGOU (m3)	Volumen existente (m3)
II	2a	EXPANSION DE CASCO (2a)	557,67	8.922,72	5.019,03
	6	ZONA POSTERIOR IGLESIA DE SAN FRANCISCO	172,60	690,40	690,40
		MERCADO	729,00	2.916,00	4.374,00
		EDIFICIO CAIXA ALTEA	186,00	744,00	1.674,00
		IGLESIA SAN FRANCISCO	517,73	2.070,92	5.177,30
I	2a	EXPANSION DE CASCO (2a)	2.566,00	41.056,00	
TOTAL			4.729,00	56.400,04	16.934,73

Usos.- En la Manzana I son en su totalidad de carácter privado afectados por la Norma 2a, mientras que los usos existentes en la Manzana II son por un lado los privados afectados por la Norma de la zona 2 (Expansión de Casco), subzona a, y los suelos afectados por la Norma de la zona 6, "Servicios especiales", epígrafe bajo el que se englobaban usos públicos de acuerdo con la concepción del Plan General, que hoy merecerían calificación diferenciada entre usos propiamente dotacionales y terciarios. Así tendríamos el Mercado Municipal y la Iglesia de san Francisco, en los que se desarrollan usos que hoy pueden calificarse como dotacionales. Por otro lado, una parte del sótano de la edificación destinada a Mercado –con uso de locales comerciales- y la nueva edificación realizada en la trasera de la Iglesia de San Francisco y colindante al mercado, que se dedican a usos terciarios.



Valores existentes.- La iglesia de San Francisco y la actual Plaza del Convento como puerta abierta al Casco Antiguo de Altea.

2.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.-

La memoria del Plan General de Ordenación fijó entre sus objetivos la redacción de un Catálogo de entornos, edificios, y paisajes de interés. También estableció un pre-catálogo de edificios de interés, en tanto no fuera aprobado el propio catálogo, en el que se incluyó la Capilla de san Francisco

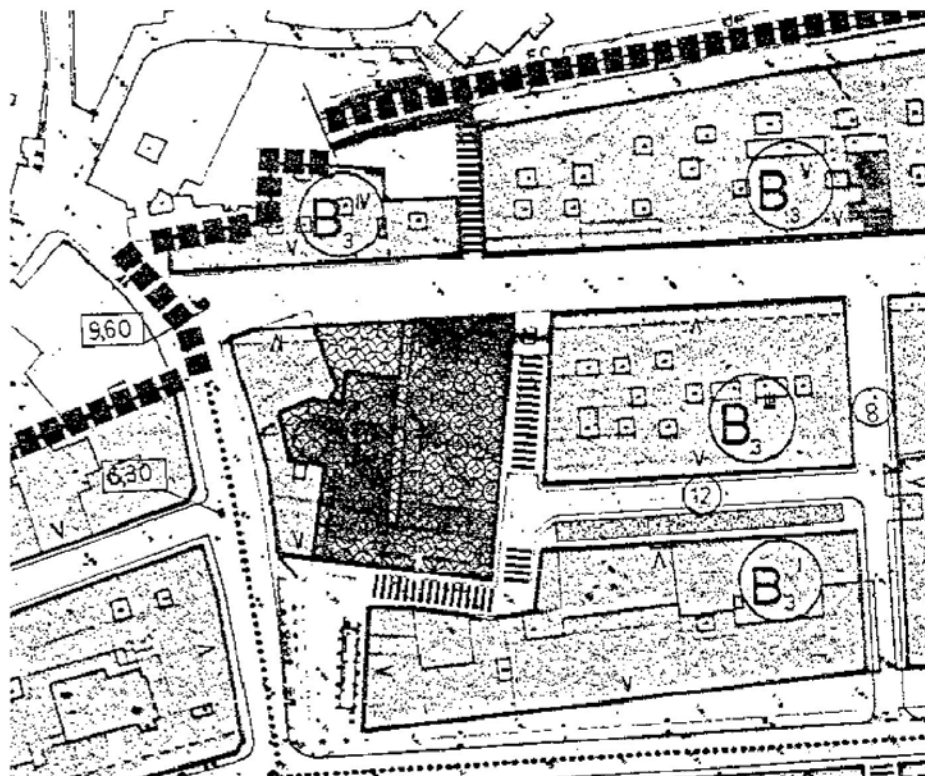
En cumplimiento de las previsiones de la Memoria, la normativa del Plan previó para los edificios de interés, según la norma 1-2.8, que les fuera de aplicación la normativa de protección de conjuntos histórico-artístico o pintoresco y edificios con fuerte carácter típico o tradicional, establecida en el propio Plan. Esta normativa obligaba a los edificios de nueva planta a “[...] mantener la armonía general de las calles o plazas en que está situado en desniveles [...]” y especificaba que “[...] cuando la nueva construcción esté junto a un edificio singular, se hará éste de modo que no reste importancia al edificio principal [...]”, en concordancia con la norma I-2.6.2.5) “Protección del ecosistema, ambiente natural y paisaje”, que en su epígrafe 3 señala: “En el entorno de los edificios de interés histórico-artístico pintoresco, deberán de estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.”

Por lo que se refiere al tratamiento concreto del Polígono B3, en el que se incluyeron las manzanas I y II, objeto de la presente modificación, la memoria reconoció su carácter de “polígono totalmente consolidado, producto de parcelación sui generis”. Se pretendió mantener los aprovechamientos, “actualizando en el Plan las situaciones de hecho...” Y respecto de la manzana II, incluyó la referencia que se transcribe:

“Por otra parte, se propone estudio de detalle de la manzana B2II-sic-en orden a la protección del convento de San Francisco y las vistas. Se rectifica la alineación del principio de la Avda Sanz Orrio. Se considera importante el establecimiento de cota de edificación en la fachada a la plaza de José Antonio que enrase con la cornisa de la portada de la iglesia, retranqueándose el resto hacia el interior en este punto. Se redactará Estudio de Detalle de toda la manzana previo a la concesión de licencias.”



Sin embargo, las claras intenciones de la memoria en cuanto al tratamiento de la manzana no tuvieron su reflejo en la normativa del Plan, huérfano de toda determinación específica que permitiera cumplir adecuadamente los objetivos fijados. Tal y como refleja en plano que a continuación se inserta.



Por su parte, las ordenanzas del Plan no establecieron ningún condicionante específico para la manzana II, que en los planos quedó parcialmente configurada como de Servicios especiales, con los siguientes parámetros urbanísticos:

Ordenanza 3-6 Servicios especiales

TIPO DE EDIFICACIÓN	Bq-Ms
PARCELA MINIMA	No se fija
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre
VOLUMEN SOBRE PARCELA NETA	4 m3/m2
USOS PERMITIDOS	A: Vivienda: sólo para personal de vigilancia o similar B: Industria: No permitido C: Públicos: todos excepto V.A (Varios) 2 Matadero y AD (Administrativos) 4.



El resto de la manzana quedaba sometido al régimen general y, por tanto,

Ordenanza 3-3 Expansión de Casco

TIPO DE EDIFICACION	SUBZONA 2a	MD-DC-MPM
	SUBZONA 2b	
PARCELA MINIMA	SUBZONA 2a	Según lo indicado en Ordenanzas
	SUBZONA 2b	Cumplir con las condiciones de solar edificable (N-2.3.2.)
OCUPACIÓN MAXIMA	SUBZONA 2a	La resultante de las demás condiciones
	SUBZONA 2b	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION	SUBZONA 2a	5 Plantas (16 metros)
	SUBZONA 2b	
VOLUMEN SOBRE PARCELA NETA	SUBZONA 2a	El resultante de las demás condiciones
	SUBZONA 2b	
USOS PERMITIDOS	SUBZONA 2a	A: Vivienda: 2a B: Industria: 1ª y 2ª C: Público: RS-1 (Residencial); CU-2,3 (Cultural); RL (Religiosos); AD (Administrativos); SA-2,3,4 y 5 (Sanitarios y Asistenciales); ES-2,4 (Enseñanza); CO (Comercial); EP-3 (Espectáculos); DR-3 (Deportivos y Recreativos); CT-1,2, y 3 (comunicaciones y transportes).
	SUBZONA 2b	

Por lo tanto, tal y como se puede comprobar simplemente de la comparación de las ordenanzas y en concreto del tipo de edificación y del porcentaje de ocupación en la misma manzana, claramente se pone de manifiesto la incongruencia de las tipologías edificatorias, que impiden la deseable uniformidad de la manzana II -ya aconsejada en la memoria- así como su falta de adecuación a la realidad preexistente. En concreto, se daba la paradoja de que los planos y la norma general de la zona 2, subzona a, plantean la posibilidad de ejecutar cinco plantas o edificaciones de 16 mts, mientras que las genéricas normas de protección de los entornos vetaban toda posibilidad de sobre elevación respecto de la edificación de la Iglesia de San Francisco. Y en lo referente a los Servicios Especiales, se permitía altura libre, en clara pugna con las citadas normas de protección.

Con todo ello, y en relación a la adecuación de la norma a la edificación preexistente:

1.- No se reconoció la realidad de la ocupación del 100% de las parcelas correspondientes al edificio del mercado y de la propia iglesia, ya que la norma general de servicios especiales planteaba un 60 % de ocupación.

2.- Se permitía altura libre para las edificaciones ubicadas en la zona de los servicios especiales, extremo que también era absolutamente incompatible con la



citada normativa general en materia de protección de los entornos de los edificios de interés.

3.- No se reflejó ninguna mención en la normativa general para limitar la posibilidad edificatoria de los edificios privados colindantes a la Iglesia de San Francisco, en contradicción con la normativa general en materia de protección de los entornos de los edificios de interés.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

3.1 FINALIDAD DE LA MODIFICACION

La presente modificación tiene por objetivo fundamental generar un suelo dotacional público capaz de albergar una plaza pública en el centro urbano, claramente deficitario de equipamientos de esta índole. Como consecuencia de la modificación, quedarán clasificados como suelo dotacional, Jardín (JL) un total de 1.228 metros cuadrados. La conveniencia de generar esta dotación se plasmó en el Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de marzo de 2003, adoptado por unanimidad y que se incorpora a esta modificación como documento nº 1. Este objetivo es acorde con el contenido del artículo 5 de la Ley de Ordenación del Territorio y del Paisaje de la Comunidad Valenciana y artículo 5 del ROGTU, que desarrolla el anterior.

La consolidación actual del Casco Urbano hace especialmente idóneo el emplazamiento escogido para la ampliación de este espacio público, al existir junto a la plaza actual solares vacantes, a los que se les elimina la edificabilidad atribuida. En otro capítulo no menos importante, nos encontramos en un punto significativo de la trama urbana, lo que determina la conveniencia de generar un espacio abierto que sirva de antesala a la entrada del Casco antiguo.

Por otra parte, se impone adaptar el planeamiento a la realidad preexistente al mismo, que fue desconocida en la normativa concreta aplicable a la manzana II. La adaptación implica resolver las contradicciones existentes entre las normas aplicables a servicios especiales, a la zona de expansión de casco y de ambas con la realidad existente, en la que también juega papel determinante la Iglesia de San Francisco.

La modificación propuesta servirá también para hacer posible el cumplimiento del convenio de permuta concluido con Caixa Altea con fecha de 28 de marzo de



2.003, en desarrollo del Acuerdo Plenario antes mencionado. En virtud de este Convenio, como contraprestación por la cesión del suelo necesario para permitir la ampliación de la Plaza del Convent, el Ayuntamiento asumió la obligación de permitir la construcción de una tercera planta sobre el edificio actual de Caixa-Altea y la de cederle la propiedad de una primera planta y derechos de vuelo para la construcción de una segunda planta sobre el edificio del mercado municipal. Se incorpora, como documento nº 2, copia del convenio de permuta.

Y servirá para adaptar la normativa específica prevista en el Plan para las edificaciones privadas y públicas ubicadas junto al Convento de San Francisco, a fin de que no se produzcan choques con las normas de directa aplicación del propio Plan y de la LUV, cuyo artículo 8.2 establece:

“2. Las construcciones emplazadas en las inmediaciones de bienes inmuebles de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional han de armonizar con ellos, aún cuando en su entorno sólo haya uno con esas características.”

Como consecuencia de lo anterior, resulta aconsejable establecer una distinta regulación de alturas: Mientras en la Manzana I se respetan las 5 plantas actuales, se varían las determinaciones vigentes dentro de la Manzana II, eliminando el parámetro de altura libre establecido de manera genérica para las zonas de servicios especiales del plan. Con ello se respetará el remate edificatorio de la Manzana I con cinco plantas, la necesidad de resolver el cierre de la edificación del mercado eliminando la vista del testero, para lo que se establecen cuatro plantas de altura en la edificación que sirve de unión entre la Manzana I y, por último, la Iglesia de San Francisco. Por último con la fijación de tres plantas en la zona de la esquina de la Manzana II recayente a la calle Pont de Moncau, se asegura la protección de las vistas del Casco Antiguo. Con este planteamiento de edificación escalonada se cumplirá el objetivo de mantener una uniformidad en el tratamiento de las fachadas que conforman el entorno de la Plaza del Convento.

Finalmente, se dará cumplimiento a la previsión de la memoria del Plan, posteriormente no trasladada a su normativa, de someter a Estudio de Detalle el desarrollo de la edificación en la manzana II, en orden a proteger la Iglesia de San



Francisco y las vistas del conjunto. Se considera conveniente extender el ámbito del Estudio de Detalle a fin de que incluya la Manzana I, de la que sólo queda una parcela pendiente de materializar el aprovechamiento permitido por el Plan. El empleo de este instrumento se considera el mecanismo idóneo para resolver adecuadamente el tratamiento de edificaciones, que como queda arriba expuesto, por estar situadas a distintas cotas van a ser objeto de distinta regulación de alturas. Este Estudio de Detalle podrá imponer limitaciones, estableciendo retranqueos o afectando a otros parámetros urbanísticos, a fin de cumplir con los objetivos. Como consecuencia de lo anterior podrá verse reducida la edificabilidad neta de la parcelas incluidas en el ámbito.



En el plano anterior se reflejan los cambios propuestos, en concreto:

Zona 2c: Suelo de las edificaciones privadas colindantes a la Iglesia de San Francisco. (en rojo)

Zona SID, SAD*, SAT* y TER: Suelo ocupado por Edificaciones dotacionales públicas y privadas (en azul)

Zona JL: Suelo destinado a Plaza Pública (jardín) (en verde)



3.2.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.-

3.2.1 Mejora de estándares por aumento de las superficies de la red secundaria de dotaciones públicas .- Datos cuantitativos.

Con la presente propuesta se incrementa el suelo dotacional del ámbito del Sector B, polígono 3. También disminuye la edificabilidad total prevista, ya que aunque se permite la construcción de una tercera planta en el edificio de Caixa-Altea y se califica como terciario, computándose íntegramente su edificabilidad, se suprime la edificabilidad atribuida a los solares que ahora se destinan a espacio público. Por otra parte, no se tiene en cuenta la reducción de aprovechamiento de las edificaciones privadas colindantes con el Convento de San Francisco, ya que esa reducción es más aparente que real, al no haberse podido materializar, por chocar frontalmente con las previsiones protectoras que con carácter general estableció el propio Plan, así como con las normas de aplicación directa establecidas en las leyes urbanísticas.

La edificabilidad (expresada en volumen) total prevista en el Sector B era de 702.400,00 m³ y la superficie de suelo con destino a Dotaciones arrojaban la cifra de 34.000,00 m². Se ha computado toda la superficie ocupada por los servicios especiales, considerándola íntegramente como suelo dotacional, concepto que hoy debería aplicarse a los equipamientos (aún cuando parte de ellos serían hoy usos típicamente terciarios).

Con la modificación llegaremos a una edificabilidad (expresada en volumen) total de 701.497,60 m³ y a una superficie global de dotaciones públicas de 34.056,40 m²

Se cumple lo previsto en el artículo 94.2 de la LUV y en el artículo 212 y concordantes del ROGTU, al superarse el estándar dotacional preexistente. Todo ello se refleja en los cuadros que se insertan.



SECTOR	POLIGONO	SUPERFICIE m2	AREA EDIFICABLE m2	VOLUMEN (M3)	VIARIO m2			APAR- CAMIENTO	VERDE (m2)	DEPORTIVO (m2)	SERVICIOS ESPECIALES (M2)
					PEATONAL	DE SECTOR	DE P.G.				
B	B-3	98.200,00	43.900,00	702.400,00	1.300,00	8.400,00	10.600,00		1.600,00	20.800,00	11.600,00
TOTAL		98.200,00	43.900,00		1.300,00	8.400,00	10.600,00	0,00		34.000,00	
B	B-3	98.200,00	43.843,60	701.497,60	1.300,00	8.400,00	10.600,00		2.015,00	20.800,00	11.241,40
										34.056,40	
Diferencias			56,40	902,40					-415,00		358,60

Manzana	ZONA	Parcela	Superficie Edificable (m2)	Volumen Max. PGOU (m3)	Volumen existente (m3)	ZONA	Parcela	Superficie Edificable (m2)	Volumen propuesto (m3)
I	2a	EXPANSION DE CASCO (2a)	557,67	8.922,72	5.019,03	2c	EXPANSION DE CASCO (2a)	557,67	5.019,03
	6	ZONA POSTERIOR IGLESIA DE SAN FRANCISCO	172,60	690,40	690,40	2c	ZONA POSTERIOR IGLESIA DE SAN FRANCISCO	172,60	690,40
		MERCADO	729,00	2.916,00	4.374,00	6a	MERCADO	729,00	6.561,00
		EDIFICIO CAIXA ALTEA	186,00	744,00	1.674,00	2c	EDIFICIO CAIXA ALTEA	186,00	2.232,00
		IGLESIA SAN FRANCISCO	517,73	2.070,92	5.177,30	6a	IGLESIA SAN FRANCISCO	517,73	5.177,30
II	2a	EXPANSION DE CASCO (2a)	2.566,00	41.056,00	2a	EXPANSION DE CASCO (2a)	2.151,00	34.416,00	
TOTAL			4.729,00	56.400,04	16.934,73			4.314,00	54.095,73

TOTAL	EXPANSION DE CASCO 2	49.978,72
	SERVICIOS ESPECIALES	6.421,32

TOTAL	EXP. DE CASCO 2 (m3)	39.435,03	
	TERCIARIO (m3)	2.922,40	42.657,43
	DOTACIONAL (m3)	11.738,30	

NB: Los anteriores cuadros reflejan la disminución de la edificación potencial resultante, en la que ha incluido el volumen de los edificios dotacionales, pese a que estos no computan a efectos de edificabilidad según la legislación vigente, a fin de que se aprecie la mejora que, en todo caso, comporta la modificación.



3.2.2. Regulación de usos y alturas

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 125 del ROGTU, de desarrollo del artículo 60 de la LUV, se especifica en la normativa del Plan el distinto tratamiento que, en función de las preexistencias y compromisos adquiridos, ha de darse al subsuelo y al suelo y al vuelo del mercado municipal. En el subsuelo se distingue la superficie destinada a usos comerciales de la propia de la actividad de mercado. En el vuelo se compagina el uso dotacional privado, que permitirá el desarrollo de la actividad social de CaixaAltea, con el uso dotacional público propio de la actividad de mercado municipal. En virtud de lo dispuesto en el artículo 125.4 del ROGTU, los usos, tipos edificatorios y aprovechamientos de los suelos dotacionales privados serán análogos a los equivalentes de los de dominio público, por lo que nada obsta, desde la perspectiva del planeamiento, a la convivencia en un mismo edificio de usos dotacionales privados y públicos. Los inmuebles destinados a uso dotacional privado quedarán vinculados a dicho uso durante al menos treinta años. Se califican como de uso Terciario los inmuebles que, dentro del ámbito de servicios especiales, deben incluirse en esa categoría según la normativa actualmente en vigor.

En cuanto a las alturas, se establece una regulación de alturas que permita el paso de las cinco plantas de la Manzana I a las tres plantas de la Calle Pont de Moncau. Para ello se elimina el parámetro de altura libre previsto en la Zona de Servicios especiales, dejándolo en tres y cuatro plantas, en función de la calle a la que dé fachada la edificación. Se cumple así con las normas de aplicación directa de la LUV –artículo 8. 1 y 2-.

3.2.3 Competencia Municipal

En cuanto a la competencia para llevar a cabo la presente modificación, viene legalmente atribuida al municipio, al tratarse de alteraciones que afectan únicamente a ordenación pormenorizada (artículos 37.1, 59 y 60 de la LUV, en cuanto a las determinaciones que se consideran de ordenación pormenorizada, y artículos 5, 37.2 y 57 de la propia LUV, en cuanto a la competencia municipal para la adopción de decisiones que se refieran únicamente a ordenación pormenorizada).



El procedimiento a seguir para la aprobación de la presente modificación será el previsto para la aprobación de los Planes Parciales, según lo dispuesto en el artículo 223.5 del ROGTU, lo que remite al artículo 90.2 de la LUV, por lo que la propuesta de modificación se someterá a las condiciones de publicidad del artículo 83.2 a) de la propia LUV, incorporándose al presente documento (Anexo II) el texto del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y Caixa-Altea, al no haberse sometido a información pública con anterioridad (Disposición Adicional Cuarta de la LUV y artículos 555 y siguientes del ROGTU).

3.2.4 Ordenanzas

Se generan dos normativas específicas; una de aplicación a los servicios especiales ubicados en la manzana II, que se denomina 6a y otra 2c, de aplicación al resto de la edificación privada de la misma manzana II .

La regulación de ambas áreas tiene su reflejo en la ficha de zona correspondiente a Ensanche de Casco. La asignación de usos y tipologías, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la LUV y artículo 125 del ROGTU, se efectuará por remisión al Reglamento de Zonas, desarrollando los usos prohibidos, alternativos y compatibles para cada parcela y las condiciones limitativas de su máxima y mínima edificabilidad, volumen o altura y ocupación, sobre y bajo rasante, así como su dotación de aparcamiento. Se fija un ámbito sujeto a Estudio de Detalle que abarca las Manzanas I y II. La Manzana I se incluye a los efectos de regular la edificación que constituye el remate de la misma en su fachada a la Plaza del Convento .

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 191.4 y 5 del ROGTU, se fija la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima de las manzanas afectadas por el Estudio de Detalle, así como las normas referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación.

El Estudio de detalle tendrá como objetivo la protección de la Iglesia de San Francisco y las vistas del conjunto, en el que se integra la Plaza del Convento. Por lo tanto, toda nueva edificación que afecte a este conjunto deberá plantear un tratamiento estético de fachadas y cubierta acorde con el entorno en el que se actúa, y



siempre de acuerdo con las directrices del Estudio de Integración Paisajística que habrá de tramitarse de manera conjunta. Deberá respetar las siguientes normas:

1.- La cornisa de remate de la edificación de la Manzana II, en todo su frente, no podrá sobrepasar en ningún caso la altura de la cornisa de arranque del campanario.

2.- El tratamiento estético de fachadas y cubiertas deberá respetar las conclusiones del estudio de integración paisajística.

3.- La edificabilidad máxima atribuida al ámbito es la que resulta de la aplicación de las respectivas ordenanzas del Plan. Ello no obstante, al amparo de lo establecido en el artículo 191.2 del RGTU, el Estudio de Detalle podrá reducir parcialmente la edificabilidad sobre parcelas netas, como consecuencia de imponer retranqueos u otras limitaciones derivadas de la composición de las fachadas o cubiertas, para cumplir lo expresado en los dos números anteriores.

3.2.5 Afecciones y documentación derivadas de la legislación Sectorial

No se observan administraciones sectoriales implicadas en la presente propuesta.

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.-

Puesto que el objeto del Estudio de detalle es el tratamiento de las edificaciones y sus fachadas, se difiere la elaboración y tramitación del Estudio de Integración Paisajística al momento de la presentación del Estudio de Detalle necesario para desarrollar el ámbito. Las modificaciones recogidas en el presente documento se dirigen a disminuir la edificabilidad para generar espacios libres y a reducir alturas para armonizar con la Iglesia de San Francisco y con el Casco Antiguo, en cumplimiento de las normas legales de aplicación directa. El contenido de la modificación que se realiza hace innecesario en este momento la elaboración de un estudio de integración paisajística.

4.- NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHA DE ZONA

Se incorporan a las ordenanzas 3-6 Servicios Especiales y 3-3 Expansión de Casco, las modificaciones precisas en relación con la regulación de la edificación ubicada en la Manzana II, polígono 3 del Sector B, generándose una regulación 2c en la Ordenanza 3-3 Expansión de Casco.



Ordenanza 3-6 Servicios especiales

	GENERAL	MANZANA II, POL3, SECTOR B
TIPO DE EDIFICACIÓN	Bq-Ms	MD
PARCELA MINIMA	No se fija	LIBRE
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %	100%
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre	3 y 4 PLANTAS, según planos, en las condiciones resultantes del Estudio de Detalle.
VOLUMEN SOBRE PARCELA NETA	4 m3/m2	Resultante de las demás condiciones
USOS PERMITIDOS	A: Vivienda: sólo para personal de vigilancia o similar B: Industria: No permitido C: Terciario (Públicos según PG): todos excepto V.A (Varios) 2 Matadero y AD (Administrativos) 4.	Dotacionales (se registrarán por las condiciones específicas prevista en la Ficha de zona)

Ordenanza 3-3 Expansión de Casco

TIPO DE EDIFICACION	SUBZONA 2a SUBZONA 2b SUBZONA 2c	MD-DC-MPM
PARCELA MINIMA	SUBZONA 2a SUBZONA 2b	Según lo indicado en Ordenanzas Cumplir con las condiciones de solar edificable(N-2.3.2.)
OCUPACIÓN MAXIMA	SUBZONA 2a SUBZONA 2b	La resultante de las demás condiciones
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION	SUBZONA 2a SUBZONA 2b SUBZONA 2c	5 Plantas (16 metros) 3 plantas (9 mts)
VOLUMEN SOBRE PARCELA NETA	SUBZONA 2a SUBZONA 2b SUBZONA 2c	El resultante de las demás condiciones
USOS PERMITIDOS	SUBZONA 2a SUBZONA 2b SUBZONA 2c	A:RESIDENCIAL : Vivienda: 2ª B: INDUSTRIA: 1ª y 2ª C: TERCARIO (Público según PG): RS-1(Residencial); CU-2,3 (Cultural); RL(Religiosos); AD(Administrativos); SA-2,3,4 y 5 (Sanitarios y Asistenciales); ES-2,4 (Enseñanza);CO (Comercial); EP-3 (Espectáculos); DR-3 (Deportivos y Recreativos); CT-1,2, y 3 (comunicaciones y transportes). D: DOTACIONAL



<p>OBSERVACIONES</p>		<p>El desarrollo de las Manzanas II y la Manzana I (en su remate edificatorio recayente a la Plaza del Convent) del Polígono 3 del Sector B quedará sujeto a la aprobación de Estudio de Detalle, en orden a proteger la Iglesia de San Francisco y las vistas del conjunto, en el que se integra la Plaza del Convento. Por lo tanto, toda nueva edificación que afecte a este ámbito deberá plantear un tratamiento estético de fachadas y cubierta que armonice con el entorno en el que se actúa, y siempre de acuerdo con las directrices del Estudio de Integración Paisajística que habrá de tramitarse de manera conjunta. Deberán respetarse las siguientes normas:</p> <p>1.- La cornisa de remate de la edificación de la Manzana II, en todo su frente, no podrá sobrepasar en ningún caso la altura la cornisa de arranque del campanario.</p> <p>2.- El tratamiento estético de fachadas y cubiertas deberá respetar las conclusiones del estudio de integración paisajística.</p> <p>3.- La edificabilidad máxima atribuida al ámbito es la que resulta de la aplicación de las respectivas ordenanzas del Plan. Ello no obstante, al amparo de lo establecido en el artículo 191.2 del RGTU, el Estudio de Detalle podrá reducir parcialmente la edificabilidad sobre parcelas netas, como consecuencia de imponer retranqueos u otras limitaciones derivadas de la composición de las fachadas o cubiertas, para cumplir lo expresado en los dos números anteriores.</p>
-----------------------------	--	--



— **Àmbito del estudio de Detalle**

En Altea a 28 de marzo de 2008

Fdo: Pedro Gómez-Jordana
Asesor Jurídico

Fdo: Ana M^a Beltri Izquierdo
Arquitecta municipal



AJUNTAMENT D'ALTEA

ÀREA D'URBANISME

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EXPANSION DE CASCO		CÓDIGO: 2
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P.G.O.U.
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA/CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL unifamiliar y multifamiliar	Industria (Categorías 1 y 2)	Industria (3, 4 y 5)
	TERCIARIO : RS (1), CU(2,3), RL AD, SA (2,3,4,5), ES (2,3), CO, EP (3), DP (3) CT (1,2,3)	
	DOTACIONAL	

A- RESIDENCIAL (USO VIVIENDA SEGÚN PG): 1-a: unifamiliar; 2-a: multifamiliar
B-INDUSTRIA: 1-A (NO MOLESTAS PARA LA VIVIENDA); 2-A (MOLESTIAS TOLERABLES); 3-A (MOLESTAS E INCOMPATIBLES); 4-A (MOLESTAS E INADMISIBLES); 5-A (INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS)
*C TERCARIO , D DOTACIONAL (USO PÚBLICO SEGÚN PG): RS-1: hoteles; CU-2: auditorium; CU-3: museos, salas de exposiciones, bibliotecas; RL: religioso; AD: administrativo;SA-2: dispensarios y ambulatorios; SA-3: Clínicas; SA-4: casas de socorro; SA-5: guarderías; ES-2: centros de enseñanza media, profesional y laboral; ES-3: enseñanza gral; CO: comercio de uso diario, especializado, de lujo, grandes almacenes, restaurantes y bares; EP-3: salas de espectáculos; DP-3: polideportivos cubiertos; CT-1: estafeta de correos; CT-2: central telefónica; CT-3: central telegráfica. La calificación del uso como Terciario o Dotacional vendrá determinada por el destino específico del suelo, conforme a los criterios normativos actualmente aplicables.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS							
PARCELA				POSICIÓN de la edificación			
Parcela mínima	<input type="checkbox"/> O L U M ancho de calle (Art. 14)				MCP	MCRR	
Frente mínimo de parcela	“			Profundidad edificable	25 m	>(A-H)/2 (max 25 m)	
Círculo inscrito mínimo	“			Diámetro mínimo Patio	>H/5 (*) min 3 m	>H/5 (min 3m)	
Ángulos medianeros	“			Superficie del patio	≥ H ² /12 (*)	≥ H ² /12 (*)	
(*) H : altura del patio							
INTENSIDAD				VOLUMEN y FORMA			
	2-a	2-b	2-c		2a	2b	2c
				Número máximo de	5 pl	5 pl	3pl
Edificabilidad	Resultante de las demás condiciones			Altura máxima	16 m	16 m	9 m
				Áticos	Si	Si	No
				Semisótanos	Si	Si	Si
				Sótanos	Si	Si	Si
				Cuerpos volados	Si	Si	Si

Las parcelas englobadas en los ámbitos de Servicios Especiales se regirán por la Ordenanza 3-6 Servicios Especiales.

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos sujeto a las determinaciones del PGO	1 plaza/ viv 1 plaza/ 50 m2 de local comercial
Zonas verdes y espacios libres:-----	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN EN LA MANZANA II DEL POLÍGONO 3 DEL SECTOR B	
Será necesaria la elaboración de Estudio de Detalle, que incorpore el correspondiente Estudio de Integración Paisajística, a fin de asegurar el cumplimiento de los siguientes objetivos: en orden a proteger la Iglesia de San Francisco y las vistas del conjunto, deberá tender a integrar la toda nueva edificación en el conjunto.	
CONDICIONES ESPECIFICAS PARA SUELO DESTINADO A MERCADO MUNICIPAL: El subsuelo se destina parcialmente a usos terciarios en las condiciones actualmente existentes y el resto, destinado en estos momentos a uso de mercado, tiene carácter de dotacional público.	
La planta baja tiene carácter dotacional público. Las dos plantas superiores tendrán carácter de dotacional privado, quedando afectos a dicho uso durante un plazo mínimo de 30 años	
CONDICIONES ESPECIFICAS PARA SUELO DESTINADO A LA IGLESIA DE SAN FRANCISCO: El suelo tiene la calificación de dotacional privada asistencial (TD)*, quedando afecto a dicho uso durante un plazo mínimo de 30 años.	