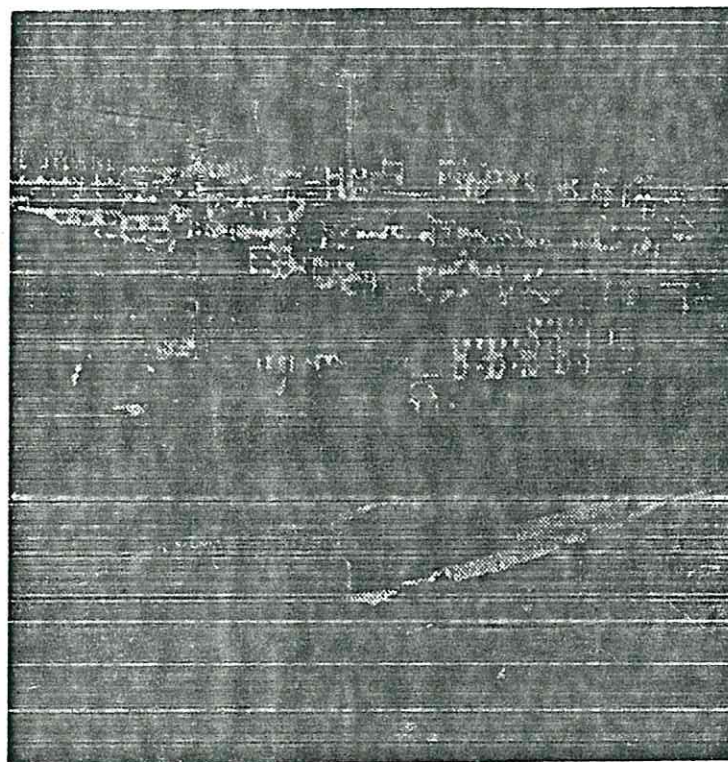




PLAN ESPECIAL
de protección y
reforma interior **Altea**
del Casco Antiguo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que
el presente documento, compuesto por 29
xerocopias y foliado del 1 al 29,
ambos inclusive, coincide íntegra y fielmen-
te con su original.

Altea, 6 Abril 1991

El Secretario

D

ordenanzas reguladoras

26 NOV. 1981

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

	<u>pág.</u>
I. ORDENANZA DE RENOVACION.	1
II. ORDENANZA DE CONSERVACION.	20
III. ORDENANZA DE REFORMA.	23
IV. ESTUDIO DE DETALLE.	24
V. ZONAS VERDES.	25

AYUNTAMIENTO DE ALTEA

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento es el aprobado inicialmente en sesión plenaria de 14 de Junio 1990 y sometido a información pública por Edicto de fecha 26 Junio 1990

EL SECRETARIO



AYUNTAMIENTO DE ALTEA

DILIGENCIA.-Para hacer constar que el presente documento es el aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 25 de Abril 1990 es el aprobado inicialmente en sesión de 14 Junio 1990 sometido a información pública por Edicto de fecha 26 Junio 1990

EL SECRETARIO





ORDENANZAS REGULADORAS

INTRODUCCION

I. ORDENANZA DE RENOVACION

En la filosofía de esta ordenanza se busca la sustitución paulatina de todos aquellos edificios no apropiados al carácter del casco así como dar las normas necesarias para que las nuevas construcciones se adapten a la edificación tradicional alteana.

- Ambito específico de aplicación

1. Edificios de nueva planta
2. Edificios cuyas características arquitectónicas no se corresponden con las de la edificación tradicional alteana, siendo posible su sustitución:
 - 2.1. Edificios catalogados de protección ambiental - en cuanto que son adecuados en el volumen edificado pero que presentan alteraciones graves en la proporción y disposición de huecos o en el uso de los materiales.
 - 2.2. Edificios catalogados de protección ambiental - por ser originales y adecuados al carácter del casco pero cuya conservación es imposible bien por encontrarse en un estado ruinoso o bien por presentar un tipo edificatorio inaceptable a las actuales necesidades.





2.3. Edificios no dotados de ninguna protección por considerarse que no responden en absoluto al carácter propio del casco deteriorando la imagen del mismo.

- Elemento principal de renovación

Se considera que la estructura urbana característica de Altea la forman manzanas alargadas divididas en parcelas en las que la edificación llega hasta el borde de la calle, y donde la topografía determina una línea quebrada de aleros.

Distinguimos tres tipos de parcelas con sus respectivos casos de parcelas en esquina:

1. Parcelas con una sola fachada a la calle y tres medianeras.
2. Parcelas con dos fachadas a la calle y dos medianeras.
3. Parcelas con una fachada a la calle y otra fachada a un patio de uso privado interior de la manzana.

ARTICULOS

1. Ambito de aplicación.

Definido en el plano de ordenanzas. Sólo será de aplicación en el momento de obtener la licencia de derribo de la edificación existente (art.40), o si se tratase de un solar en el momento de aprobación del Plan Especial. Mientras tanto estará vigente la Ordenanza de Reforma (art.49).





2. Determinación de alineaciones y rasantes.

2.1. Alineaciones: Las alineaciones exteriores serán las que se definen en el plano de alineaciones que en su mayor parte conserva las consolidadas por la edificación actual. En lo referente a las alineaciones interiores éstas se dejan a la libertad del proyecto con las únicas limitaciones de los artículos 4 y 9 referentes a la prohibición de que los patios se interpongan entre el espacio público y la edificación y al tamaño mínimo higiénico de dichos patios respectivamente.

2.2. Rasantes: Serán de aplicación las rasantes que definen las actuales aceras.

3. Condiciones, en cuanto a medias, que debe cumplir una parcela para ser edificable.

Continuando con el criterio de conservación de los hilos fundamentales que permiten reconocer el Casco Antiguo como un lugar con una estructura y un carácter propios como son las alineaciones-que definen los límites del dominio privado y del público y configuran tanto el esqueleto de la red viaria como la tipología de la parcela- y las rasantes que definen la realidad física





ca de la escena urbana, se ha considerado importante también preservar la subdivisión original y muy variable de las manzanas. Esta característica general de la arquitectura popular es uno de los orígenes de la diversidad arquitectónica de la calle y convierte en relativa cualquier -- disposición que establezca límites muy rígidos a las dimensiones de las parcelas, límites a los -- cuales la construcción tradicional no se atenía. Se busca, pues, mantener hasta lo posible la par celación original que ha llegado hasta nosotros realizando las sustituciones necesarias entre -- los mismos límites que definían la parcela de la construcción antigua, y evitando, la que sería -- la evolución natural de la construcción moderna hacia el agrupamiento de las parcelas pequeñas -- en otras cada vez mayores con la consiguiente -- distorsión de la imagen urbana.

Por tanto:

- 3.0. Se conservarán en su estado actual las parcelas del Casco.
- 3.1. Únicamente serán susceptibles de sufrir un pro ceso de agregación aquellas parcelas que no -- superen las dimensiones mínimas que se imponen para que una parcela sea edificable.
- 3.2. La medidas mínimas de una parcela para ser -- edificable serán aquellas que permitan construir en la misma una "vivienda de nueva plan ta" de acuerdo con lo establecido en el decre to 85/1989 de 12 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana relativo a Normas de -- Habitabilidad y Diseño de viviendas.





3.3. No se podrá construir en aquellas parcelas en las que el hecho de edificar obligue a las contiguas a no superar las medidas mínimas que impone el artículo 3.2. para que estas parcelas sean edificables.

3.4. Todas las parcelas no susceptibles de agregar otra parcela que no alcance las dimensiones mínimas excepto:

- Las parcelas sujetas a Ordenanzas de conservación.

EDIFICACION

4. Dimensiones para construir en la parcela.

Define el grado de ocupación de la parcela y la disposición en ella de la superficie construída y la superficie libre.

Las parcelas irán preferentemente colmatadas. Se permitirán patios siempre que sean interiores, - es decir, siempre que no den directamente a un - espacio público (calle, plaza, etc.) en los tipos de parcela 1 y 2. En el tipo 3 el patio podrá dar al espacio interior de la manzana dado - que éste es privado.





5. Alturas de la edificación.

La determinación de las colas de aleros sobre las líneas de rasantes se realizará en base al plano de juicio de volumen edificado que reúne, en este aspecto, la valoración particular de cada edificación recogida en las fichas de la encuesta de edificios:

1. En los casos en que se ha considerado dicho volumen apropiado ("mantener" el volumen edificatorio) la altura de la edificación se conservará y una posible sustitución de la construcción no alterará esta altura.
2. En los casos en los que un edificio supera el volumen apropiado en número especificado de plantas podrá conservar el número de plantas actuales.
3. Cuando se ha considerado que el volumen del edificio es menor del apropiado un número - dado de plantas se tomará la nueva altura - de la edificación un módulo "M" (*) por encima de la actual tantas veces como número de plantas de menos indique la ficha correspondiente.
La altura de la edificación en los terrenos que, a la entrada en vigos de estas ordenanzas, sean solares será la altura media de las dos parcelas contiguas tomando como alturas de estas parcelas las adecuadas (5.1) o las ya recogidas conforme a los puntos 5.2.y 5.3.
Para los casos en que la edificación tenga fachada a dos calles a diferente cota la altura de la edificación de cada fachada se mantendrá hasta la línea media equidistante de las dos fachadas.
4. Todas aquellas edificaciones que tengan cambrá, podrán aumentar la altura de ésta a un máximo de 1,35 m. en fachada (contando de -- suelo de la misma al alero) con el fin de -- que sea habitable en toda su superficie.

(*) NOTA:

Este módulo "M" se tomará en cada caso particular (con objeto de no homogeneizar por la aplicación de la norma una tipología edificatoria que es, como arquitectura popular, muy diversa) y mide la distancia entre la cara inferior del último forjado y la línea de alero actuales de cada edificio.





5. En parcelas sin edificación previa y de extremo de manzana y con calles en pendiente, se mantendrá la altura de la edificación contigua en el primer tercio de la fachada aneja a lo edificado, descendiendo una planta en la parte correspondiente a los $2/3$ restantes.

6. Plantas bajo rasante: sótano, semisótano.

Se permite la construcción de sótano, cuyos huecos darán a algún patio interior y no a fachada, o de semisótano regulándose los huecos de éste - según el Art. 11.

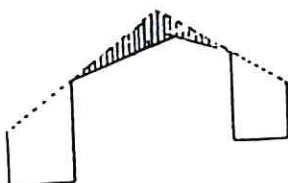
7. Cubiertas.

La imagen a preservar es la de las cubiertas inclinadas que marcan, a lo largo de la calle, una línea quebrada de aleros.

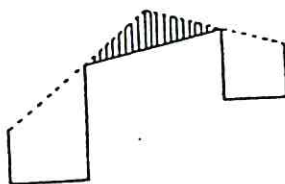
- 7.1. La pendiente será como máximo del 30%.

- 7.2. Se permitirán las terrazas en cubierta siempre y cuando éstas no se perciban desde la calle. Para ello, en la sección más desfavorable de la casa y la calle, esto es, la sección en que la calle es más ancha, se realizará el procedimiento gráfico siguiente:

PARCELA TIPO UNO



PARCELA TIPO DOS



Situado en la calle en el extremo opuesto a la casa, a una altura de dos metros, se lanzará una visual que una este punto con la línea del alero.

Tanto si la parcela es del tipo 1 (con una fachada y tres medianerías) como si es del tipo 2 (con dos fachadas y dos medianerías), desde la calle opuesta a la primera se realizará la misma operación de finiendo con estas dos líneas y las de cubierta de las edificaciones la región donde se puede construir la terraza.

Ningún elemento de estas podría sobrepasar ninguna de las visuales trazadas.

Cuando el ángulo de la visual trazada sea menor que el de la cubierta, quedarán prohibidas las terrazas.

No se permitirán variaciones en los planos inclinados como consecuencia de salidas de escaleras a las terrazas planas superiores.





En ningún caso se interrumpirá la línea de alero como consecuencia de sacar una terraza en cubierta.

La superficie máxima de la terraza en cubierta será del 25% de la superficie construida de la planta en la que se ubica.

Las terrazas de cubierta se situarán de tal forma que no interrumpan la caída de la cubierta de teja en la medianera.



En todos los casos habrá que respetar 3m., medidos desde el borde del alero hacia el interior de la edificación, en la perpendicular a la fachada, (en proyección horizontal), con teja.

8. Patios

Se permitirá la existencia de patios que sean interiores. No tendrán, por tanto, acceso directo desde la calle o cualquier otro espacio público sino que se comunicarán siempre con espacios privados de la casa. Tanto las dimensiones como la forma de los mismos se consideran libres, si bien razones higiénicas prohibirán patios en los que no se puede inscribir un círculo cuyo diámetro sea menor que un sexto de la altura del edificio así como se prohibirán también los patios en los que no pueda inscribirse como mínimo un círculo de 3 mts. de diámetro.

9. Vuelos

No se permitirán vuelos de la edificación, los únicos elementos volados permisibles serán el alero (cuyo vuelo máximo será de 45 cm) y los balcones (vuelo máximo 40 cms.)

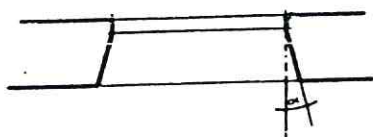




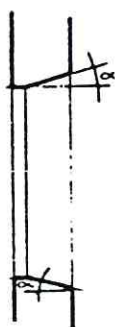
10. Huecos

La relación huecos/macizo oscilará desde el 10% de los huecos y el 90% de macizo hasta el 30% de los huecos y el 70% de macizo en el reparto de la superficie de fachada.

Todos los huecos que no sean de puerta de entrada serán abocinados en sus cuatro lados, de tal forma, que la abertura al exterior sea mayor que la interior (sobre la que se coloca el cerco de carpintería).



sección horizontal



sección vertical tipo



sección vertical para huecos de ventanales y balcones en ptas. altas

Los ángulos de inclinación serán:

$$15^\circ < \alpha < 45^\circ$$

y

$$15^\circ < \beta < 60^\circ$$

11. Huecos en semisótano

En el caso de que se haya construido semisótano, los huecos de éste podrán dar a fachada; las proporciones se regulan en el artículo 12 y su altura máxima será de $L=40$ cm.

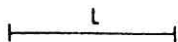
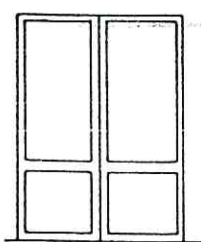
12. Huecos en planta baja

a) se permitirán:

- a.1. puerta de acceso a planta baja
- a.2. puerta de acceso a planta alta
- a.3. ventana
- a.4. puerta de acceso a garaje (Art. 35)

b) proporciones:

$$\sqrt{2} < L < 2l \quad \begin{cases} a1, a2: l < 1,5 \text{ m} \\ a3: l < 0,8 \text{ m} \end{cases}$$





c) Profundidad del elemento de cerramiento:

El elemento de cerramiento del hueco que será único se colocará entre treinta y cuarenta - centímetros del plano de fachada

$$30 \leq a \leq 40 \text{ cms.}$$



d) Los huecos no tendrán tejadillos, marcos ni - molduras excepto las que se regulan en el Art. 29.

13. Huecos en pl. 1ª y pl. 2ª

Se permitirán en estas plantas:

- ventanas
- balcones

para ventanas

$$\begin{aligned} \sqrt{2} < L < 2l \\ l < 0,8m \end{aligned}$$

para balcones

(Art. 32)

Cumpliendo además las condiciones que se especi-
fican en el art. 12c y 12 d.

14. Buhardillas y lucernarios

Se prohíbe la instalación de buhardillas o lu-
cernarios





CONDICIONES USO

15. Uso de vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas.

16. Uso garaje/aparcamiento

Se permite en planta baja.

17. Uso industria

Planta baja.

18. Uso almacén

En planta baja. Podrá haber almacenes en sótano solamente si se accede a ellos por medio de los locales comerciales y no desde algún espacio público (calles, plazas, etc.)

19. Hotelero:

Como Art. 15.

20. Comercial

Pl. baja. Puede tener sótano en las mismas condiciones que art. 18.

21. Oficinas

22. Reunión y espectáculos (Como Art. 20)

23. Religioso (pl. baja y sótano)



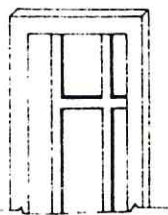


- 24. Cultural
- 25. Deportivo (art. 20)
- 26. Sanitario (art. 20)
- 27. Asistencial (pl. baja y sótano)
- 28. Otros usos (prohibidos)

ELEMENTOS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION

29. Fachadas

- Se emplearán revocos blancos de textura lisa.
- Las jambas y los paramentos perpendiculares a fachada irán también de revoco blanco.
- Se permitirán los zócalos de mampostería careada de piedra natural en edificaciones que ya los tienen y no figuren como elemento negativo en la ficha correspondiente.
- Molduras: Podrán existir opcionalmente únicamente en los huecos de balcón. La anchura de jambas y dintel será la misma.



H
a

a < 18 cm
b < 2 cm





30. Cubiertas

- Para la formación de cubiertas se utilizarán tejas curvas cerámicas en su color natural, - pardas y pajizas, (ni sombreadas) y deben -- ser cerámicos también los elementos complemen- tarios: tejas cunbreras, remates laterales, etc. Preferentemente se contrapearán tejas - nuevas con antiguas.

- Recogida de aguas pluviales:

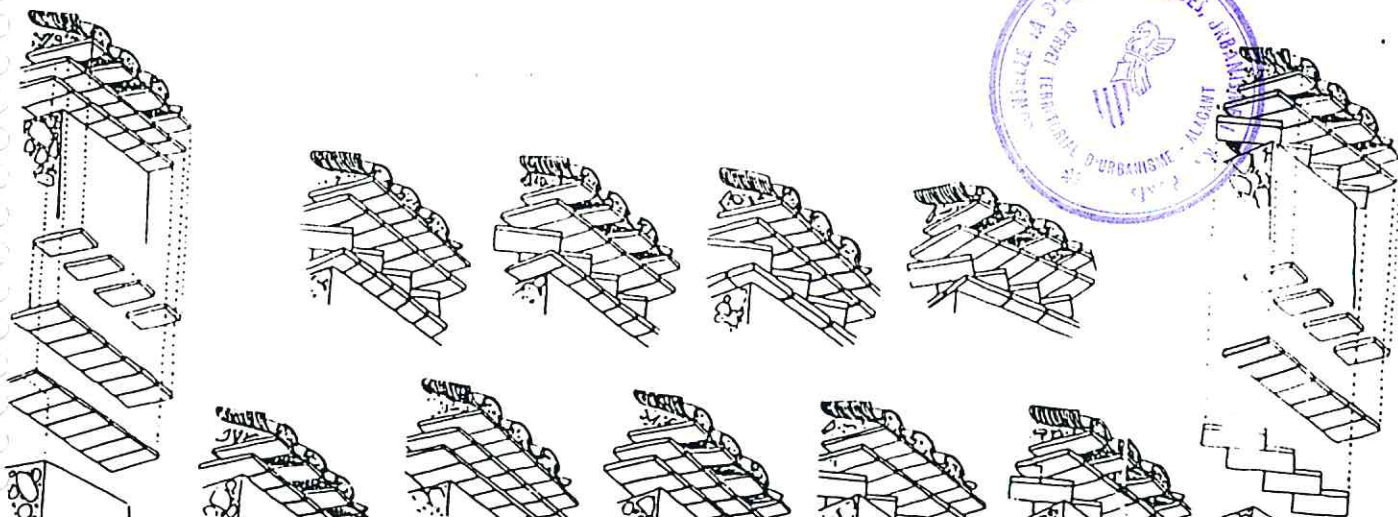
Las aguas pluviales se recogerán en cubierta y se conducirán interiormente en el paramen- to de fachada, independientemente de la es- tructura y del cerramiento de la misma, las conducciones de pluviales y fecales serán se- parativas, independientes entre sí.

Estas aguas serán recogidas en una arqueta - interior.

31. Aleros.

Los aleros serán de ladrillo tipo "matacá" o similares (no mayor de 3cm.). Los aleros irán preferentemente en hiladas a testa, en esquina y/o a cara. Su vuelo máximo será de 45cm.

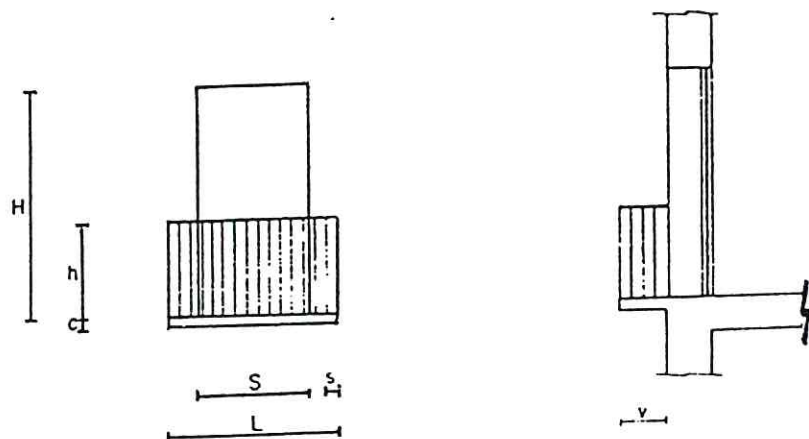
Las figuras adjuntas reflejan una tipología - de aleros tradicionales que pueden usarse co- mo modelo.





32. Balcones.

Las proporciones de los elementos del balcón (anchura del hueco, altura del hueco, anchura de la barandilla) serán:



$$\begin{aligned} H/S &= 2 \\ H/L &= 1,3 \\ L/S &= 1,6 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} v &< 40 \text{ cm} \\ h &< 1,05 \text{ m} \\ 12 \text{ cm} &< s < 20 \text{ cm} \end{aligned}$$

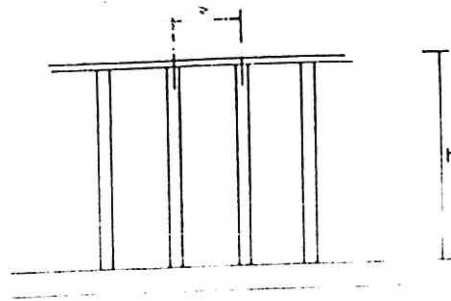
$$\begin{aligned} 0,9 &< S < 1,1 \\ 1,4 &< L < 1,7 \\ 1,9 &< H < 2,2 \\ &(\text{m}) \end{aligned}$$

- El vuelo máximo del balcón será de 40 cm.
- Los materiales que se podrán emplear para la p~~ea~~na del balcón serán:

- * piedra $c < 15 \text{ cm.}$
- * tradicional de entramado de hierro forjado suplementado con cerámica. $c < 7 \text{ cm.}$
- * enfoscado $c < 10 \text{ cm.}$

- protecciones: cerrajería rematada superiormente por una pletina con pasamanos. Inferiormente to~~da~~s las barras llegan a anclarse a la losa vola~~da~~.





$h < 1.05 \text{ m.}$
 $12 \text{ cm.} < s < 20 \text{ cm.}$

En ningún caso los balcones se cerrarán con -
 antepechos de fábrica ni con celosías de made-
 ra u otros materiales formando miradores.

- La pintura de la cerrajería será negra.

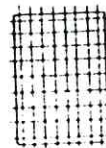
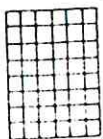
33. Rejería

- Ventanas

Se utilizarán rejas de forja bien carceleras
 o panzudas.

- Carceleras

Las barras verticales serán abrazadas por las
 horizontales. Preferentemente las rejas se -
 instalarán en el interior del hueco y se an--
 clarán en las jambas del mismo, aunque también
 se permite que las barras se sitúen por fuera
 del hueco hasta una distancia entre 6 y 10 cm.
 del borde.



$12 \text{ cm} < s < 18 \text{ cm}$
 $6 \text{ cm} < t < 10 \text{ cm}$





- Panzudas

Las rejas panzudas se anclarán al plano de fachada.

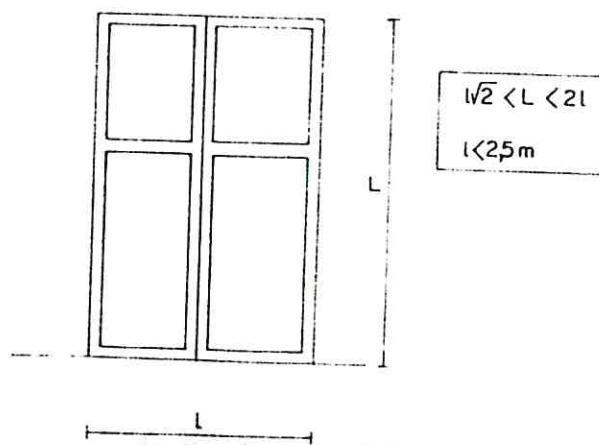
- Balcones

Las barandillas de los balcones se formarán - con rejas de forja tal y como se especifica en en el art. 32.

34. Escaleras

En el caso de que se decida iluminar cenitalmente no se formarán lucernarios, el cerramiento - de carpintería y cristal permanecerá en el plano de la cubierta.

35. Acceso a patios, portones, puertas de garaje



El cerramiento se situará entre 30 y 40 cm. del plano de fachada.

Cerrarán el hueco totalmente no permitiéndose puertas a media altura o caladas total o parcialmente.





No abrirán total o parcialmente hacia la calle.
Serán de madera.

Se pintarán según se establece en el Art. 36.

Los llamadores antiguos se mantendrán y se permitirá la recolocación de antiguos en hierro - forjado o latón (estilo Art-Decó, de la región) en puertas de acceso.

Las anillas exteriores y bocallaves se mantendrán así como los herrajes interiores (falle--bas, bisagras, pasadores, goznes, cerrojos, --etc.)

Se permitirá la reproducción de anillas y tiradores como los antiguos para su colocación en puertas y portones.

En el caso de existir un escalón en la entrada de vivienda, éste será de piedra natural negra de los Quintanes, abujardada y con cantos tallados rectos.

36. Carpintería.

- de madera barnizada.
- se podrán mantener en los tradicionales azul - claro o gris las puertas de acceso que originalmente estuvieran pintadas de dichos colores (colores "Pantone" 427 a 429).

37. Persianas.

Se podrán instalar frailerros interiores, contraventanas interiores de madera barnizada.

No se permitirán enrollables exteriores. Caso de poner mosquiteras serán de color blanco y malla fina.



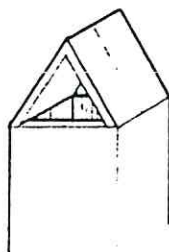
38. Ventilación.

Por tratarse de construcciones de poca altura se establecen, como norma para la ventilación de aseos, los conductos entre 120 y 200 mm. de diámetro.

Se instalarán tiros individuales para las chimeneas de las cocinas.

Las chimeneas se colocarán protegiendo los conductos con medio pie de ladrillo, que debe ir acabado de -- igual manera que las fachadas.

Los remates de las ventilaciones se realizarán con piezas cerámicas tipo "matacá" colocadas en forma -- de "v" invertida..



Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de remate y en especial los tipos shunt, fibrocemento u hormigón.

39. Rótulos.

Se admiten siempre que se hagan coincidir con -- los huecos únicamente en planta baja y por la parte interior.

Se prohíbe cualquiera que se salga del plano de fachada (se prohíben marquesinas y toldos).

La altura de los rótulos será menor de 50 cm.

40. Antenas.

No se permitirán las parabólicas visibles, las de TV deberán ser colectivas por manzanas, mien tras se consigue la instalación de TV por cable y se ubicarán en la parte menos visible de la manzana.





TRAMITACION

La Ordenanza de Renovación, de acuerdo a los objetivos del Plan, ofrece unas vías para que los edificios que se han considerado que no son merecedores de ampararse en una Ordenanza de Conservación sean sustituidos paulatinamente por otros que guarden respeto con lo ya -- construido. No es objetivo del Plan que esta renovación se produzca a corto plazo y sin embargo sí es prioritaria la conservación de todos aquellos edificios que man tienen la imagen tradicional de Altea y sus valores arquitectónicos.

Por otra parte, la renovación es un proceso que se justifica cuando la calidad de la sustitución mejora al -- edificio construido. Por tanto, la sustitución de éste y su derribo debe regularse de manera que sólo pueda -- realizarse cuando existan garantías para dicha sustitución.

40. Tramitación de la licencia de derribo de los edificios

Para que a los edificios incluidos en la Ordenanza de Reforma les sea concedida la licencia de derribo y para que les sea aplicada la Ordenanza de Renovación se deberá adjuntar a dicho proyecto de derribo el anteproyecto de construcción de obra de nueva planta que vaya a sustituirlo con la aprobación del Ayuntamiento.

41. Proyectos de obra de nueva planta

Deberá ajustarse al anteproyecto presentado pa-ra la licencia de derribo y ser aprobado por el Ayuntamiento.





II. ORDENANZA DE CONSERVACION

Se incluyen en esta ordenanza tanto los edificios - singulares del Casco como aquellos otros que definen la tipología edificatoria alteana y, por tanto, las normas de la ordenanza de renovación. Se distinguen tres niveles.

A) CONSERVACION Estricta:

42. Ambito de aplicación

Según el plano de ordenanzas se incluyen en - este grado de conservación los edificios singulares del casco señalados con una protección integral.

43. Normativa de conservación

Mantenimiento íntegro, consolidando su estado actual, sin alteraciones de ningún tipo en su aspecto interior ni exterior.

Las obras estarán justificadas únicamente por la reposición y restauración de elementos o - por la necesidad absoluta de modernizar sus - instalaciones.

B) CONSERVACION MEDIA:

44. Ambito de aplicación

En el plano de ordenanzas estarán amparados - por el nivel de conservación media aquellos - edificios que han sido catalogados de protec-
ción general.





45. Normativa de conservación

- Se mantendrá íntegro su aspecto exterior, su estructura y todos aquellos elementos puntuales - que en cada ficha de edificio se han considerado de especial interés y calidad arquitectónica.
- Los cambios que se permiten, que a continuación se enumeran, se realizarán de acuerdo a la ordenanza de renovación:
 - . restauración (reparación) de elementos defectuosos.
 - . reposición de elementos.
 - . cambios en la tabiquería sin afectar a la estructura existente.
 - . modernización de las instalaciones.
 - . demolición de obras añadidas.

C) CONSERVACION SIMPLE

46. Ambito de aplicación

Se acogerán a la ordenanza de conservación simple los edificios señalados como de protección ambiental con elementos puntuales.

47. Normativa

Los aspectos fundamentales que esta normativa pretende preservar son:

- 1 - mantenimiento del volumen edificado (y con ello la escala urbana) atendiendo a las especificaciones que en cada caso particular se hayan reflejado en las fichas de edificios en lo concerniente a este punto.





- 2 - Conservación de los elementos puntuales de alto interés arquitectónico que en cada caso, - también, se hayan concretado en tales fichas: alero, carpintería, enfoscado, huecos, rejería, etc.

Al coexistir en estas edificaciones elementos que se conservan de la tipología tradicional con otros claramente discordantes con ésta, se permitirán además de las reformas contenidas - en el art. 45, otras reformas que, afectando - siempre exclusivamente a elementos puntuales y cuando éstos elementos estén fuera de toda protección tiendan a restituirlos, por medio de - la Ordenanza de Renovación, hacia una mayor - adecuación ambiental.

Será el caso de huecos, rejas, aleros, peanas, tejadillos, balcones, etc. que en las fichas - de edificios se citan como elementos negativos para la imagen urbana de la edificación y que podrán ser alterados adoptando los criterios - que en estos puntos concretos desarrolle la Ordenanza de Renovación.





III. ORDENANZA DE REFORMA

Ampara a los edificios integrados en la Ordenanza de Renovación hasta que ésta se produzca.

48. Ambito de aplicación.

Se aplicará esta ordenanza a aquellos edificios que no pertenezcan a la ordenanza de conservación mientras no se produzca la renovación. Estos son los edificios catalogados con una protección ambiental exceptuando:

- 1.- A los edificios de protección ambiental afectados por cambios de alineación y apertura de calles.
- 2.- Se exceptúan de esta Ordenanza de Reforma aquellos edificios donde, en general, se han alterado sustancialmente los principios de la construcción tradicional señalados con una protección nula.

49. Normativa

Será de aplicación el artículo 47.





IV. ESTUDIO DE DETALLE (Unidad de actuación definida por las calles: Avda. de Valencia, Avda. de la Nuncia, - Pza. del Marqués de Campofértil y Camino del Pontet)

- Las alineaciones serán fijadas en el Estudio de Detalle.
- Las condiciones de aprovechamiento serán las correspondientes a la zona 3a. del Plan General por lo que el Plan Especial no produce alteración en este aspecto.
- El Estudio de Detalle tiene por objeto la obtención de espacios libres de uso público en el interior de la manzana manteniendo la Casa Rostoll libre de visitas a Camino del Pontet.





V. ZONAS VERDES.

Las zonas verdes reflejadas en los planos (ver planos D-10 y D-12) tienen el carácter de espacios libres de uso y titularidad pública en todos los casos.



PLANO DE ORDENANZAS

(Ver TOMO 4. PLANOS ; plano D.7.)

En el plano de ordenanzas se ha incluido a cada edificio del Casco de Altea en alguna ordenanza que limita las actuaciones que sobre él pueden efectuarse. De esta manera, en cada caso concreto, se conoce a qué restricciones está sometida una edificación así como las modificaciones permisibles. En todos los casos se define el número de plantas apropiadas conservando las existentes o, en otros casos, añadiendo a las ya edificadas.

Están incluidos en la ordenanza de renovación todos aquellos edificios a los que no se ha otorgado protección -- ninguna. Se considera que estas edificaciones son perjudiciales para la escena urbana del Casco y se propone su renovación de acuerdo a tipologías arquitectónicas más -- apropiadas que esta ordenanza desarrolla. En esta normativa se incluyen también las obras de nueva planta que -- se pueden construir en los actuales solares o ruinas del Casco. Con respecto a las obras ya construídas recogidas en esta normativa de renovación se les aplicará la ordenanza de reforma hasta que la renovación propiamente dicha se produzca.

Los edificios a los que se catalogó con la protección -- ambiental simple o ambiental con elementos puntuales se incluyen en la ordenanza de conservación simple y son -- la gran mayoría de las edificaciones de ALtea. En general la normativa propone su conservación, aunque se pueden realizar reformas importantes o incluso sustituciones (en cuyo caso se aplicará la ordenanza de renovación) que tienda a consolidar o restablecer en los casos más desfavorables la tipología tradicional. En el plano se -- especifica, para ordenanzas de renovación, reforma y -- conservación simple, el número de plantas admisibles.





La ordenanza de conservación media se aplicará a los edificios integrados en el grado de protección general. Dentro de un nivel muy elevado de conservación de estas edificaciones, se pueden realizar pequeñas reformas interiores debidamente limitadas que no afecten a la estructura y favorezcan la habitabilidad, mientras que se establece el mantenimiento íntegro de su aspecto exterior.

Por último, la ordenanza de conservación estricta ampara a aquellos edificios considerados de protección integral y se especifica que la conservación de los mismos debe ser absoluta tanto interior como exteriormente.





PROTECCION

..(Ver TOMO 4. PLANOS; plano D.6.)

De acuerdo a la calidad arquitectónica de las edificaciones y a la medida en que éstas se ajusten a las características tradicionales de la arquitectura del casco se han clasificado en la encuesta de edificios cada una de ellas en aquellas que precisan una protección integral, general, ambiental con elementos puntuales o ambiental con elementos puntuales o ambiental simple o las que no merecen ninguna protección especial.

La protección integral se ha aplicado a aquellos edificios de máximo interés histórico y arquitectónico cuya preservación completa es imprescindible para no perder la imagen propia y característica del casco. La protección general se atribuye a aquellos edificios que conservan todos los elementos originales cuya calidad arquitectónica es alta (aunque no constituyan hitos dentro de la escena urbana) y que forman en conjunto con sus características comunes la idea arquetípica de la casa altea.

Se aplica la protección ambiental a todos aquellos edificios que volumétricamente son adecuados al casco y constituyen la mayoría de las construcciones del mismo.

Su calidad arquitectónica es discreta o baja pero conservan la cualidad fundamental del volumen y la escala adecuada al lugar donde se hallan aunque han podido sufrir alteraciones puntuales de las propiedades de la edificación de Altea.





La protección ambiental con elementos puntuales pretende recoger a aquéllos edificios que dentro de este respeto volumétrico general conservan, además, algunos componentes originales de interés que son dignos de preservar.

Por último no se concede protección ninguna a aquellas edificaciones que se considera que degradan importantemente la imagen y el ambiente del casco por alterar completamente las características de volumen, organización de huecos, materiales o escala que deben primar en los edificios del casco.

Las edificaciones comprendidas en la AC-4 (según plano D.6.) tienen protección ambiental.

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

26 NOV. 1991

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo