

# ESTUDIO DE DETALLE

## -ED-

# Modificación de Estudio de Detalle

## -ED.01-

Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono  
Sierra Altea Golf (Ap. 27/08/2002 publicado en el B.O.P. nº227 de 02/10/2002)

## -ALTEA-

**PROMOTOR:**

José Pérez Pérez

**SITUACIÓN:**

Avda. Principal de la Sierra, 12-14

Altea la Vella, Altea - 03590- (Alicante)

**AUTORES:**

Vicente Andrés Soler Soler

Andrés Laporta Sáez

**FECHA:**

mayo 2023

## ÍNDICE

1.	MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1	Antecedentes.....	3
1.2	Extracto contenido del Informe Ambiental y Territorial Estratégico.....	4
1.3	Objeto de la Modificación D.01 del Estudio de Detalle.....	5
1.4	Promotor.....	5
1.5	Datos equipo redactor.....	6
1.6	Delimitación del área objeto del Estudio de Detalle.....	6
1.6.1	Información catastral.....	6
1.6.2	Titularidad.....	9
1.7	Ámbito de desarrollo.....	10
1.8	Parámetros urbanísticos según planeamiento vigente.....	11
1.8.1	Estudio de Detalle 2002.....	11
1.8.2	Texto Refundido Ordenanzas de Uso y Volumen PP El Áramo.....	12
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	17
2.1	Justificación de la delimitación del área objeto.....	17
2.2	Objeto de la modificación ED.01 Estudio de Detalle.....	17
2.3	Análisis de su integración en el paisaje urbano.....	18
2.3.1	Valoración de la Alternativa elegida A2.....	18
2.4	Estudio comparativo para la Edificabilidad del E.D.....	19
2.5	Estudio comparativo para las superficies del E.D.....	19
2.6	Justificación cambio de trazado del vial de acceso.....	20
2.7	Viarío de plataforma única.....	21
2.8	Consideraciones informe ITOP.....	22
3.	NORMATIVA ESTUDIO DETALLE.....	23
3.1	Ordenanza.....	23

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1 Antecedentes.

La Comisión de Gobierno Local del Altea celebrada el 27 de agosto de 2002, adoptó entre otros acuerdos, la aprobación del Estudio de Detalle para ordenación de parcelas, del expediente denominado *“Proyecto de Estudio de Detalle para la creación de vial interior en las parcelas F-8 y F-9 del Polígono Sierra de Altea Golf”*, promovido por D. José Pérez Pérez.

En síntesis, el Estudio de Detalle tenía por objeto crear un vial a partir del camino de servicio, para dar acceso de esta manera a las parcelas F-8 y F-9, generando al mismo tiempo una nueva parcelación, sin que por ello se modificara el uso ni el aprovechamiento urbanístico de las mismas.

Dentro de los compromisos vinculados a tal aprobación, es que con carácter previo a la cédula de habitabilidad se ejecutara el mencionado vial.

Una vez transcurrido el tiempo, a día de hoy el vial se encuentra aperturado y parcialmente urbanizado, así como la ejecución de una edificación sita en la parcela denominada F-8.

Al mismo tiempo, el trazado del mencionado vial no se ajusta al Estudio de Detalle aprobado municipalmente, ya que por motivos técnicos se adoptó modificar el trazado en virtud de mejorar el desarrollo del mismo y así suavizar la pendiente inicialmente proyectada entorno al 32%.

Dicha circunstancia impide materializar ningún aprovechamiento urbanístico sobre la parcela F-9, en tanto en cuanto no se normalice y regularice la discrepancia entre la realidad física y normativa afecta a la citada parcela.

En dicho sentido, con fecha 5 de mayo de 2020 se registró con número de registro 2020-E-RE-1695, el Documento Inicial Estratégico DIE, Estudio de Integración Paisajística EIP y el borrador de Modificación de Estudio de Detalle -ED.01-, sobre el Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf -ALTEA-.

La Comisión Ambiental y Territorial de Altea, en sesión celebrada el día 18 de noviembre de 2021, adoptó acuerdo de emitir INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO FAVORABLE, EN EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACION AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATEGICA DE LA “MODIFICACION DE ESTUDIO DE DETALLE DE CREACION DE VIAL INTERIOR PARCELAS F-8 Y F-9 DEL POLIGONO SIERRA DE ALTEA GOLF’ DEL PLAN GENERAL DE ALTEA.”

La publicación del acuerdo de la Comisión Ambiental Municipal fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 9259 de 19 de enero de 2022.

## 1.2 Extracto contenido del Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

*...."Realizado el análisis técnico de la documentación presentada, incluidos informes, y consultada la cartografía temática de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, se observa que el desarrollo de la modificación propuesta no presenta afecciones sobre el medio ambiente, por los motivos siguientes:*

- *La propuesta modificada de Estudio de Detalle mantiene y respeta la superficie de la parcela F-8, aumentando la superficie viaria a ceder como consecuencia de la variación del vial de acceso y la unificación en una única parcela F-9 como resultado de agrupar la F-9 y F-9B.*
- *No influye en otros planes, incluidos los que estén jerarquizados.*
- *Mejoraría los estándares de calidad de vida de la ciudadanía ya que permite favorecer el desarrollo económico del suelo urbano de uso residencial e incrementa las superficies dotacionales.*
- *No tiene repercusiones sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio, ni influirá en el cambio climático.*
- *No tendrá repercusiones sobre la ETCV ni sobre ningún instrumento de la planificación territorial o sectorial.*
- *No tiene incidencia en el modelo territorial.*
- *No tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.*
- *Afecta al municipio de Altea: Población 22.558 habitantes: 11.045 hombres y 11.513 mujeres (INE 2020)*
- *No afecta a espacio natural o patrimonial o cultural catalogado.*
- *No se superan valores límites o de objetivos de calidad ambiental.*
- *No se produce sellado ni explotación extensiva del suelo.*
- *No se comprometen áreas o paisajes con rango de protección reconocido en ámbitos nacionales, comunitarios o internacionales.*
- *No producirá efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado del territorio, ya que reduce el número de viviendas de 3 a 2.*
- *No se alteran los usos ni los aprovechamientos urbanísticos existentes.*
- *No altera la superficie global del ED aprobado en 2002."...*

*... "En materia de modificación del ED y a la DIE, la valoración es la siguiente:*

- *Se trata de una zona con una Visibilidad alta en un entorno próximo pero muy reducida en el Umbral de más de 500m.*
- *No hay afección al Recurso Paisajístico de las Sierras y se integra en la Unidad de Paisaje URBANIZACIONES.*

- *La Fragilidad Paisajística (FP) de la Unidad donde se ubica la actuación es Alta.*
- *La fragilidad visual (FV) es Media para la Unidad de Paisaje de la actuación y la Capacidad de Integración de la modificación del ED es Alta, respetando en mayor grado que el ED aprobado, las medidas de protección del paisaje, concretamente su relieve.*
- *La actuación ha originado unos impactos negativos de carácter INSIGNIFICANTE o NULOS.*
- *La sensibilidad del paisaje al cambio es BAJA y la actuación ha resultado ser compatible con los Objetivos de Calidad fijados para la Unidad de Paisaje Urbanizaciones, así como con las medidas de protección del mismo establecidas en el EP de Altea.*
- *Alto grado de integración de la actuación, no resultando necesario adoptar ninguna medida de integración para la actuación realizada. A futuro, las*
- *edificaciones deberán plantearse siguiendo la normativa urbanística del PP EL ARAMO y medidas de protección del paisaje del EP de Altea.”...*

### **1.3 Objeto de la Modificación D.01 del Estudio de Detalle.**

El objeto de la modificación ED.01 Estudio de Detalle es normalizar la discrepancia existente entre la realidad física y la normativa de aplicación en las parcelas F-8 y F-9, en arreglo a reordenar y ajustar las alineaciones de las mismas respecto el trazado del vial ejecutado, sin que por ello se produzca ningún cambio de uso como de variación en el aprovechamiento urbanístico.

Se trata pues, de un Estudio de Detalle modificativo con un carácter prioritario de normalización urbanística en lo que respecta a las alineaciones y rasantes únicamente del vial que da acceso a las citadas parcelas, sobre suelos urbanos totalmente consolidados y edificados, y con una despreciable afección ambiental, como se justifica a lo largo de este documento.

En lo que respecta a las alineaciones del viario que accede desde la Avda. Principal de la Sierra, la concerniente a las parcelas F-8 y F-9 corresponde con la establecida en el Estudio de Detalle aprobado en 2002.

A su vez, se pretende agrupar las parcelas provenientes del Estudio de Detalle aprobado en 2002, denominadas F-9A y F-9B, en una única parcela denominada F-9.

### **1.4 Promotor**

La iniciativa es impulsada por D. José Pérez Pérez, con N.I.F. 73973933-E, con domicilio en Avda. Alt Rei en Jaime I, 23, 2ºD de Altea -03590- (Alicante).

A efectos de notificaciones se facilita la siguiente dirección:

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P.  
C.I.F. B-42579722  
Avda. del Albir, 33. 1ºC. Edificio Ciudad de Elda  
L'Albir, L'Alfàs del Pi -03581- (Alicante)

## 1.5 Datos equipo redactor

La información de la empresa como del técnico competente redactor del presente documento urbanístico, es:

ZERO PLUS INNOVACIÓN URBANA S.L.P.  
C.I.F. B-42579722  
Dirección: Calle Alemania, 3, P21  
L'Alfàs del Pi -Alicante-  
Email: vicente.soler@zeroplus.es  
Teléfono: 661 347 336

Redactor: Vicente Andrés Soler Soler

Titulación habilitante: Grado en Arquitectura Técnica y Master en Gestión de la Edificación.

Nº Colegiación: 3.764

N.I.F.: 29026392-R

Redactor: Andrés Laporta Sáez  
Titulación habilitante: Arquitecto  
Nº Colegiación CTAA: 12969  
N.I.F.: 21.485.997-

## 1.6 Delimitación del área objeto del Estudio de Detalle.

### 1.6.1 Información catastral

La distribución parcelaria actual queda definida por tres parcelas que difieren del parcelario definido en el Estudio de Detalle aprobado en 2002, únicamente la parcela denominada F-8 si que correspondería, al haberse materializado los derechos edificatorios y haber declarado la obra nueva.

A continuación, se describe la correspondencia entre la denominación de las parcelas resultantes del aprobado Estudio de Detalle en 2003 y las referencias catastrales actuales:

DENOMINACIÓN PARCELA	REF. CATASTRAL
PARCELA F-8	8001013YH5870S0001HI

PARCELA F-9	8001010YH5870S0001SI
	8001009YH5870S0001UI

**GOBIERNO DE ESPAÑA** **MINISTERIO DE HACIENDA**  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**8001013YH5870S0001HI**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**LOCALIZACIÓN**  
 CL PEÑAZA-S.A.GOLF 8[F] N2dup-A  
 03599 ALTEA [ALICANTE]

**USO PRINCIPAL** **Residencial** **AÑO CONSTRUCCIÓN** **2004**

**COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN** **100,000000** **SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** **650**

**PARCELA CATASTRAL**

**SITUACIÓN**  
 AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 8[F] N2dup-A  
 ALTEA [ALICANTE]

**SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)** **650** **SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²)** **1.353** **TIPO DE FINCA** **Parcela construida sin división horizontal**

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	SM	01	110
APARCAMIENTO	1	SM	02	73
VIVIENDA	1	00	01	213
ALMACEN	1	00	02	65
DEPORTIVO	1	00	03	47
VIVIENDA	1	01	01	122
ALMACEN	1	01	02	20


**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

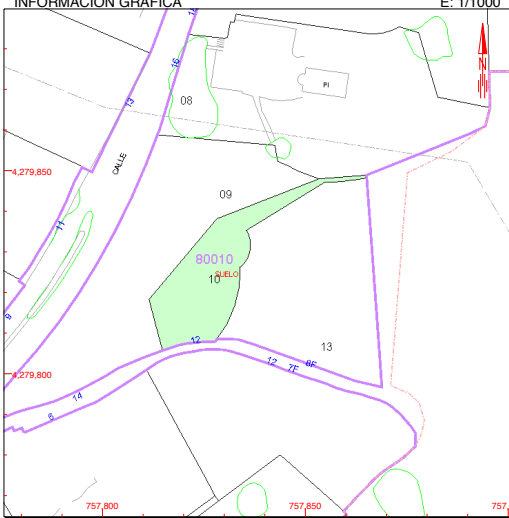
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

757.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89 Jueves, 23 de Abril de 2020

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>8001010YH5870S0001SI</b>	
		<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>	
LOCALIZACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 12</b> <b>03599 ALTEA [ALICANTE]</b>		USO PRINCIPAL: <b>Suelo sin edif.</b> AÑO CONSTRUCCIÓN: COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: <b>100,000000</b> SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): <b>--</b>	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>		SITUACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 12</b> <b>ALTEA [ALICANTE]</b>	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): <b>--</b>		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> ): <b>581</b> TIPO DE FINCA: <b>Suelo sin edificar</b>	


**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



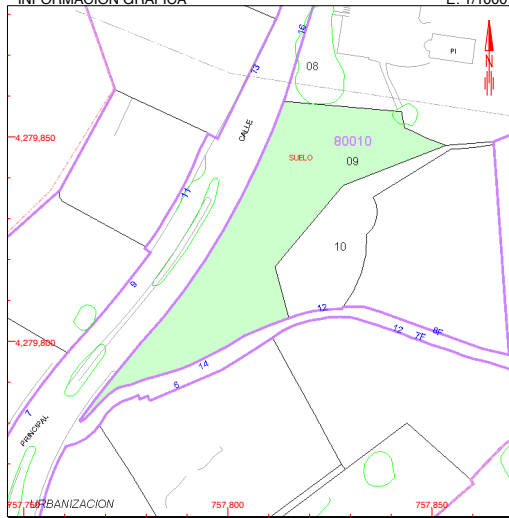
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

757.900    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89      Jueves , 23 de Abril de 2020

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

 GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> <b>8001009YH5870S0001UI</b>	
		<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>	
LOCALIZACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 14</b> <b>03599 ALTEA [ALICANTE]</b>		USO PRINCIPAL: <b>Suelo sin edif.</b> AÑO CONSTRUCCIÓN: COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: <b>100,000000</b> SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): <b>--</b>	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>		SITUACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 14</b> <b>ALTEA [ALICANTE]</b>	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> ): <b>--</b>		SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m <sup>2</sup> ): <b>1.703</b> TIPO DE FINCA: <b>Suelo sin edificar</b>	

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**  
 INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

757.850    Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89      Jueves , 23 de Abril de 2020

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía



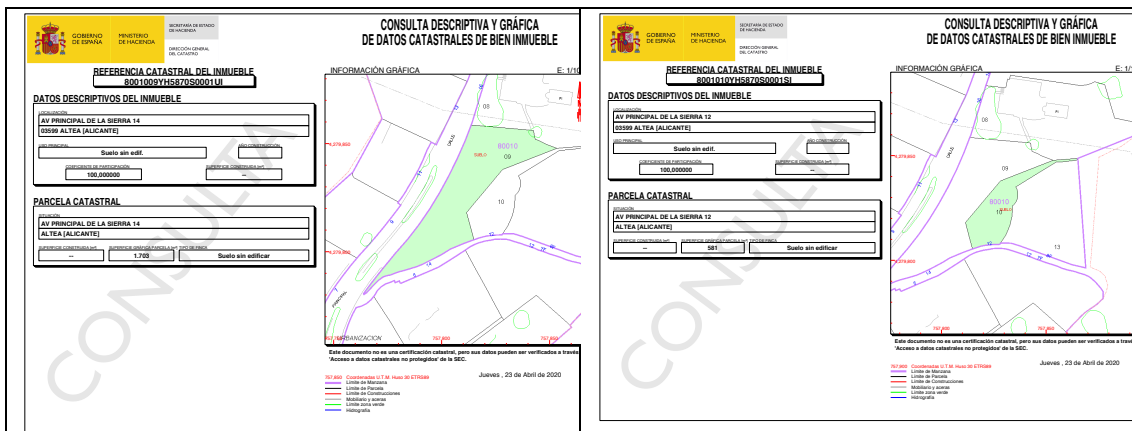
### 1.6.2 Titularidad

El suelo sujeto a la modificación ED.01 Estudio de Detalle, comprende de tres parcelas clasificadas como Suelo Urbano. Sobre la denominada F-8 existe una edificación ejecutada, estando la obra nueva registrada y catastrada, ajustándose a lo referido en el Estudio de Detalle aprobado en 2002. Las restantes parcelas denominadas F-9, serán las que sufrirán el ajuste y adaptación necesario para el Estudio de Detalle modificativo.01.

La titularidad de los suelos que sufrirán variación y permitirán regularizar la situación a través del instrumento pormenorizado, pertenecen todos ellos a D. José Pérez Pérez, con N.I.F. 73973933-E, con domicilio en Avda. Alt Rei en Jaume I, 23, 2ºD de Altea - 03590- (Alicante).

#### Datos del bien inmueble

<b>Referencia catastral</b>	<b>8001009YH5870S0001UI</b>
<b>Localización</b>	AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 14 03599 ALTEA [ALICANTE]
<b>Clase</b>	Urbano
<b>Coeficiente de participación</b>	100,000000 %
<b>Superficie</b>	1.703 m <sup>2</sup>
<b>Referencia catastral</b>	<b>8001010YH5870S0001SI</b>
<b>Localización</b>	AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 12 ALTEA [ALICANTE]
<b>Clase</b>	Urbano
<b>Coeficiente de participación</b>	100,000000 %
<b>Superficie</b>	851 m <sup>2</sup>



### 1.7 Ámbito de desarrollo

El ámbito se circunscribe dentro del Plan Parcial el Áramo de Altea y en concreto en su pedanía de Altea la Vella. La parcela se enclava en una zona de suelo Urbano de edificación tipo extensivo, dicho suelo se organiza en torno a un vial, desarrollándose tejido urbano principalmente en la primera línea de parcelas recayentes al mismo. Más allá se extiende un tejido rural típico de la zona.

La zona del Estudio de Detalle modificativo que nos ocupa, consta de tres parcelas cuyo acceso se produce a través de la Avda. Principal de la Sierra, y desde un vial secundario o de servicio, que desde este mismo nace el vial del que fue objeto del Estudio de Detalle del 2002.



*Plano de situación del ámbito de actuación*

## 1.8 Parámetros urbanísticos según planeamiento vigente

En este contexto vamos a analizar la normativa afecta al ámbito de estudio, tanto desde la óptica del “*Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf (Ap. 27/08/2002 publicado en el B.O.P. nº227 de 02/10/2002)*”, así como con la modificación del “*Texto Refundido de las Ordenanzas de Uso y Volumen del Plan Parcial El Áramo (publicado en el B.O.P. nº226 de 27/11/2013)*”.

### 1.8.1 Estudio de Detalle 2002

Las parcelas F-8 y F-9 quedan calificadas en el Plan Parcial El Áramo -Urb. Sierra de Altea Golf, como suelo urbano:

*Las Ordenanzas para esta zona son:*

- Tipo de edificación: Vivienda unifamiliar*
- Parcela mínima: 800m<sup>2</sup>*
- Altura máxima: 2 plantas*

-Ocupación: 25%

-Volumen máximo: 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

## 1.8.2 Texto Refundido Ordenanzas de Uso y Volumen PP El Áramo

A continuación, pasamos a detallar aquellos aspectos más significativos y particulares que le serán de aplicación al Estudio de Detalle modificativo:

### **I.- TRAMITACIÓN.-**

**Artículo 1º.-** *Todas las obras que hayan de efectuarse en los terrenos comprendidos en este Plan, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas, a la vigente Legislación sobre Urbanismo y a las Normas, que en lo sucesivo, pueda dictar el Ayuntamiento o la Superioridad competente a través de sus distintos organismos.*

### **II.- ALINEACIONES Y RASANTES.-**

**Artículo 5º.-** *Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda construcción dentro de la zona, serán los indicados en el Plan de Ordenación y definidas o modificadas en el correspondiente Proyecto, previo los trámites reglamentarios para su aprobación por el Ayuntamiento y los Organismos competentes.*

**Artículo 6º.-** *Toda construcción que, con arreglo, a lo que se especifica en estas ordenanzas, se autorice realizar junto con la alineación, no podrá sobresalir de la misma ni del plano vertical que por ella viene definido.*

### **III.- CONDICIONES DE EDIFICACION.-**

#### **Artículo 7º.- Parámetros de la edificación**

##### **7.1. Tipo de edificación**

###### **B) Zona de Viviendas Unifamiliares**

a) *El tipo edificatorio para esta zona será la de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.*

##### **7.2. Superficie ocupada y coeficiente de ocupación .-**

*El coeficiente de ocupación máximo de una parcela en función de su calificación será:*

*En zona de viviendas unifamiliares = 25%*

### **7.3. Volumen construido y coeficiente de volumen .-**

*Se denomina coeficiente de volumen a la relación entre el volumen construido y la superficie de la parcela neta expresada en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.*

*El coeficiente de volumen máximo de una parcela en función de su calificación será:*

*En Zona viviendas unifamiliares = 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>*

*A los efectos de justificación del volumen máximo permitido se establece la siguiente relación: 1 m<sup>3</sup> = 0,35 m<sup>2</sup>t y por tanto el coeficiente de edificabilidad de una parcela en función de su calificación será:*

*En Zona viviendas unifamiliares = 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

### **7.4. Altura reguladora.-**

*Las alturas reguladoras y el número máximo de plantas de las edificaciones serán las siguientes:*

*Zona Viviendas unifamiliares = 7,00 (2 plantas)*

### **7.5 Alineaciones y retranqueos.-**

*Zona Viviendas unifamiliares .- Se define retranqueo como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación - incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.*

*La construcción cumplirá los siguientes retranqueos:*

*Con calles = 7,00 m.*

*Con medianera = 5,00 m.*

*En las parcelas que dan a dos o más calles se dejarán 7 metros de retranqueo a la calle principal y 5 metros a las secundarias.*

**Artículo 10º.- Zonificación.-**

*En general el tipo de construcción será de viviendas unifamiliares, se podrán agrupar volúmenes para construir unidades multifamiliares en un máximo del 20 % de la superficie total que abarca el Plan Parcial requiriéndose para ello la tramitación necesaria para la modificación de Zonas de Ordenación Urbanística conforme a la legislación vigente en la materia.*

**IV.I.- CONDICIONES DE USO.-**

**Artículo 11º.- Usos**

*Zona Viviendas Unifamiliares.- El uso de esta zona será el residencial, pudiendo establecerse instalaciones deportivas con carácter privado en cada parcela procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos. El número de viviendas por parcela será de uno. Para la agrupaciones de unifamiliares, el número de viviendas será el reconocido en sus respectivas licencias de obra.*

**IV.II.- CONDICIONES DE PARCELA.-**

**Artículo 14.1.- Parcelas existentes**

*Las parcelas existentes podrán ser edificadas siempre y cuando tengan una superficie mínima de:*

*Zona Viviendas unifamiliares = 800 m<sup>2</sup>*

*Para cualquier operación de regularización o cambio de lindes de parcelas se deberá de respetar que el número de parcelas resultantes sea menor o igual al inicial y en cualquier caso la dimensión mínima de las parcelas será la contemplada para cada zona en el párrafo anterior. No se podrán realizar segregaciones que impliquen la creación de nuevas parcelas.*

**Artículo 14.2.- Condiciones de Parcelación**

*Para nuevas parcelaciones en zona de viviendas unifamiliares se establece una parcela mínima de 1.400 m<sup>2</sup>.*

*Junto a la solicitud de parcelación se tendrá que aportar Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que deberá ser tramitado y aprobado, en su caso, conjuntamente a la parcelación*

**Artículo 14.3.- Condiciones de los Estudios de Detalle**

*Los estudios de detalle se formularán en el supuesto previsto en el artículo anterior debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas y deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística.*

*Los estudios de detalle se sujetarán a la regulación prevista en la legislación vigente, en este artículo y al resto de condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.*

*Los estudios de detalle ordenarán los volúmenes de edificación, de forma que estos, se adecuen a la pendiente natural del terreno de modo que esta se altere en el menor grado posible, debiendo de localizarse preferentemente en la zona carente de vegetación o con vegetación de escaso valor.*

*Los estudios de detalle, en base a los resultados derivados del Estudio de Integración Paisajística, podrán proponer modificación del retranqueo a viario establecido en las presentes ordenanzas, llegando incluso a permitir la alineación a vial de aquellos volúmenes de edificación que de esa manera consigan una mayor adecuación a la pendiente natural del terreno donde se localicen.*

*Los estudios de detalle regularán la composición general y formal de las edificaciones de forma que estas mantengan la armonía general del ambiente natural en el que se sitúen.*

**V.- CONDICIONES URBANISTICAS.-**

**Artículo 15º.-** *Las parcelas comprendidas en el Plan Parcial de Ordenación, estarán dotadas de los siguientes servicios:*

*Viviendas unifamiliares .-*

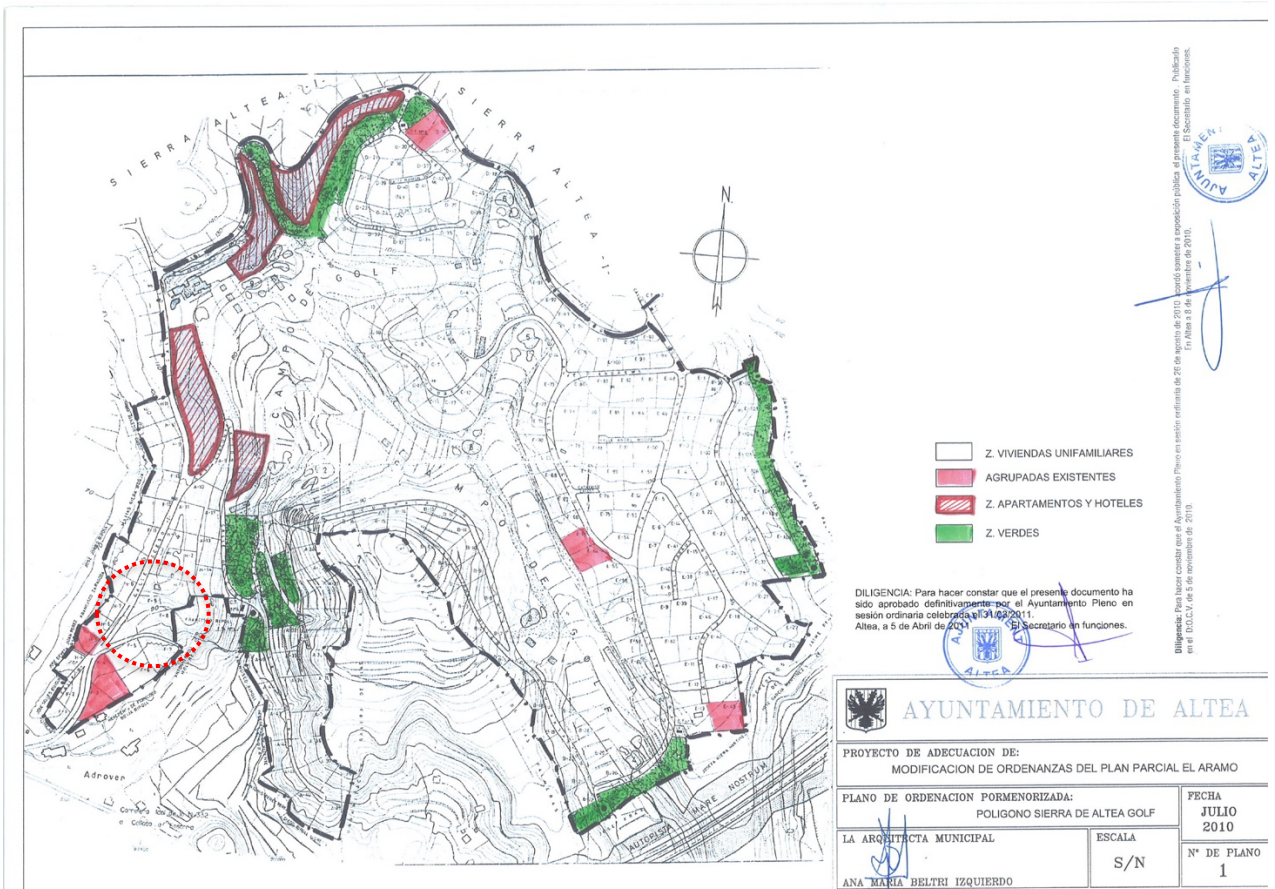
*- Calles asfaltadas, redes generales de agua y energía eléctrica.*

**VI.- CONDICIONES GENERALES.-**

**Artículo 19º.-** *Es libre la composición de volumen y fachada.*

Fuente:

<http://altea.es/wp-content/uploads/2017/02/1556.pdf>



Plano de ordenación pormenorizada PP El Áramo.

Fuente:

<http://www.altea.es/wp-content/uploads/2017/02/PLANO-ALTEA-1-SIERRA-DE-ALTEA-GOLF.pdf>



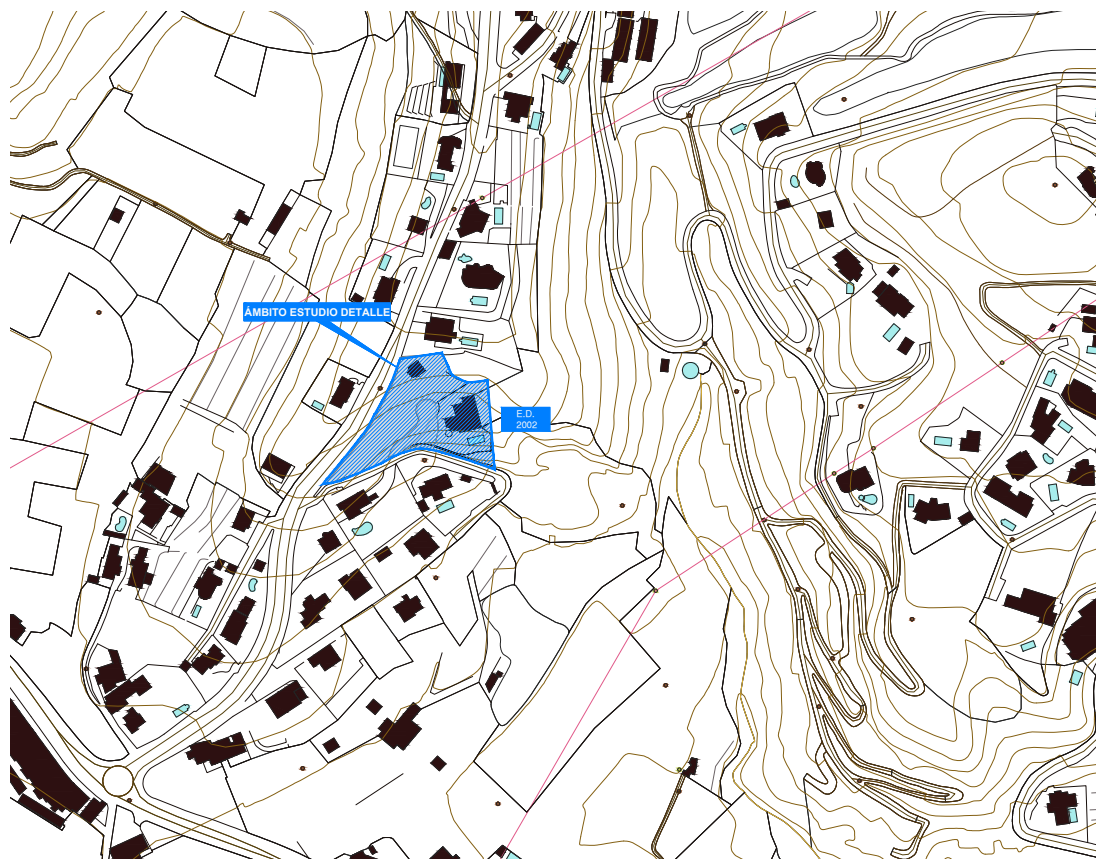
## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 Justificación de la delimitación del área objeto

Los suelos sometidos a la ordenación pormenorizada de la modificación ED.01 del Estudio de Detalle se circunscriben dentro del ámbito definido en el Estudio de Detalle aprobado en 2002.

La delimitación mínima propuesta para la modificación ED.01 del Estudio de Detalle es la manzana, conforme al apartado 2 del artículo 41 del TRLOTUP.

*".....2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas....".*



Delimitación del Estudio de Detalle.

### 2.2 Objeto de la modificación ED.01 Estudio de Detalle

El objeto de la modificación ED.01 del Estudio de Detalle es normalizar la discrepancia existente entre la realidad física y la normativa de aplicación en las parcelas F-8 y F-9, en arreglo a reordenar y ajustar las alineaciones de las mismas respecto el trazado del

vial ejecutado, sin que por ello se produzca ningún cambio de uso como de variación en el aprovechamiento urbanístico.

Se trata pues, de un Estudio de Detalle modificativo con un carácter prioritario de normalización urbanística en lo que respecta a las alineaciones y rasantes únicamente, sobre suelos urbanos totalmente consolidados y edificados, y con una despreciable afección ambiental, como se justifica a lo largo de este documento.

A su vez, se pretende agrupar las parcelas provenientes del Estudio de Detalle aprobado en 2002, denominadas F-9A y F-9B, en una única parcela denominada F-9 siendo > 1.400m<sup>2</sup> conforme recoge la normativa al efecto *14.2 Condiciones de Parcelación*.

Conforme al *artículo 14.3 Condiciones de los Estudios de Detalle*, queda debidamente justificado en el Análisis de Integración Paisajística, que el presente Estudio de Detalle no estará sujeto al estudio de la volumetría, ya que la agrupación parcelaria que se pretende, no incrementa el número de unidades ni de parcelas resultantes.

## **2.3 Análisis de su integración en el paisaje urbano**

El análisis de la integración urbana de la propuesta de modificación ED.01 del Estudio de Detalle, se ha desarrollado de forma pormenorizada en el correspondiente Análisis de Integración Paisajística -AIP- que acompaña al presente documento.

El análisis de las distintas alternativas ha partido de suponer tres alternativas:

ALTERNATIVA A0: No hacer Nada

ALTERNATIVA A1: Rectificar la realidad física al Estudio de Detalle aprobado

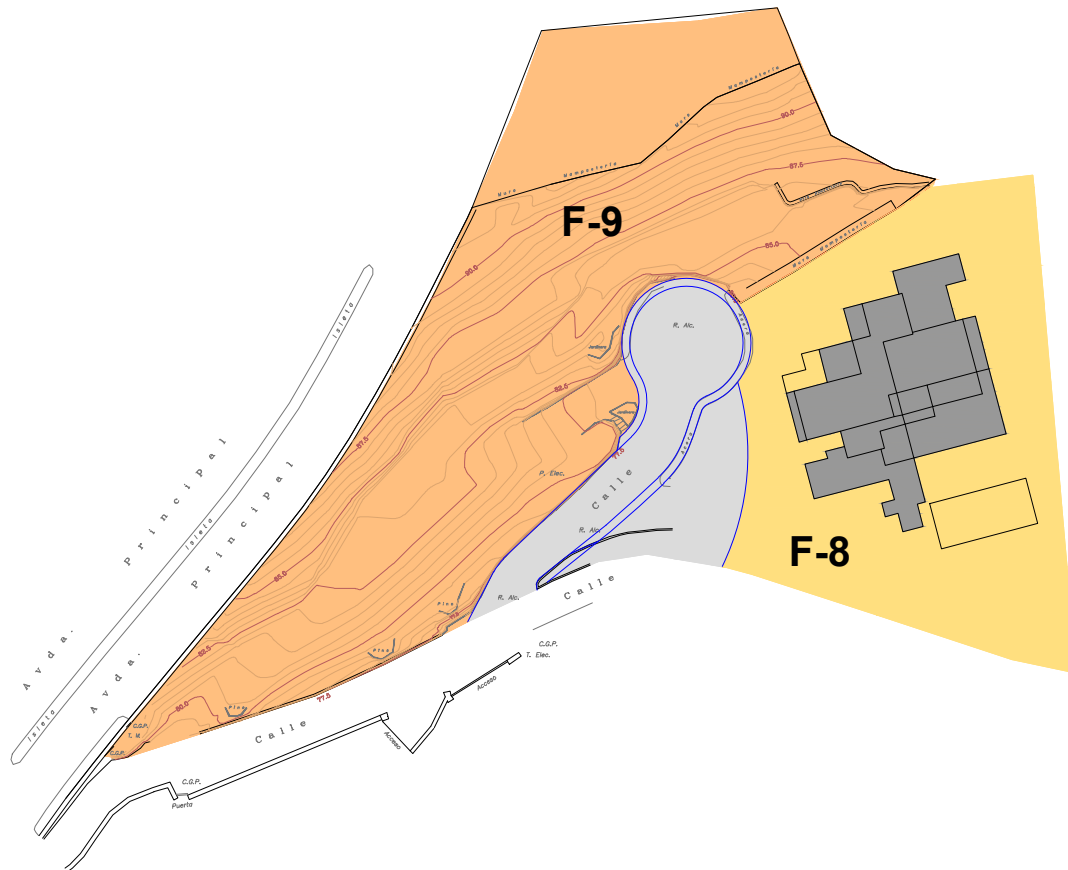
ALTERNATIVA A2: Modificar el Estudio de Detalle para adaptarlo a la realidad física

### **2.3.1 Valoración de la Alternativa elegida A2**

Dado que el vial se encuentra totalmente ejecutado, es la alternativa que supone menor perjuicio económico e impacto sobre la topografía del ámbito de actuación. Así mismo, se prevé, respecto al Estudio de Detalle aprobado, la agrupación de las parcelas F9-A y F9-B, resultantes de aquel.

Esta alternativa no varía, tal y como se explica en el instrumento pormenorizado de modificación, ninguno de los parámetros previstos en el ED aprobado ni en el PP del Áramo.

Además, respeta la parcelación, aprovechamiento y parámetros urbanísticos consolidados en la parcela F-8. Esto permite que el ajuste y adaptación del Estudio de Detalle modificativo recaiga en la totalidad del suelo vacante propiedad de D. José Pérez Pérez, promotor de la iniciativa.



*ALTERNATIVA 2: Modificar el Estudio de Detalle para adaptarlo a la realidad física.*

## 2.4 Estudio comparativo para la Edificabilidad del E.D.

La propuesta modificada de Estudio de Detalle no altera ni los usos ni los aprovechamientos urbanísticos existentes.

## 2.5 Estudio comparativo para las superficies del E.D

La propuesta modificada de Estudio de Detalle no altera la superficie global del Estudio de Detalle aprobado en 2002.

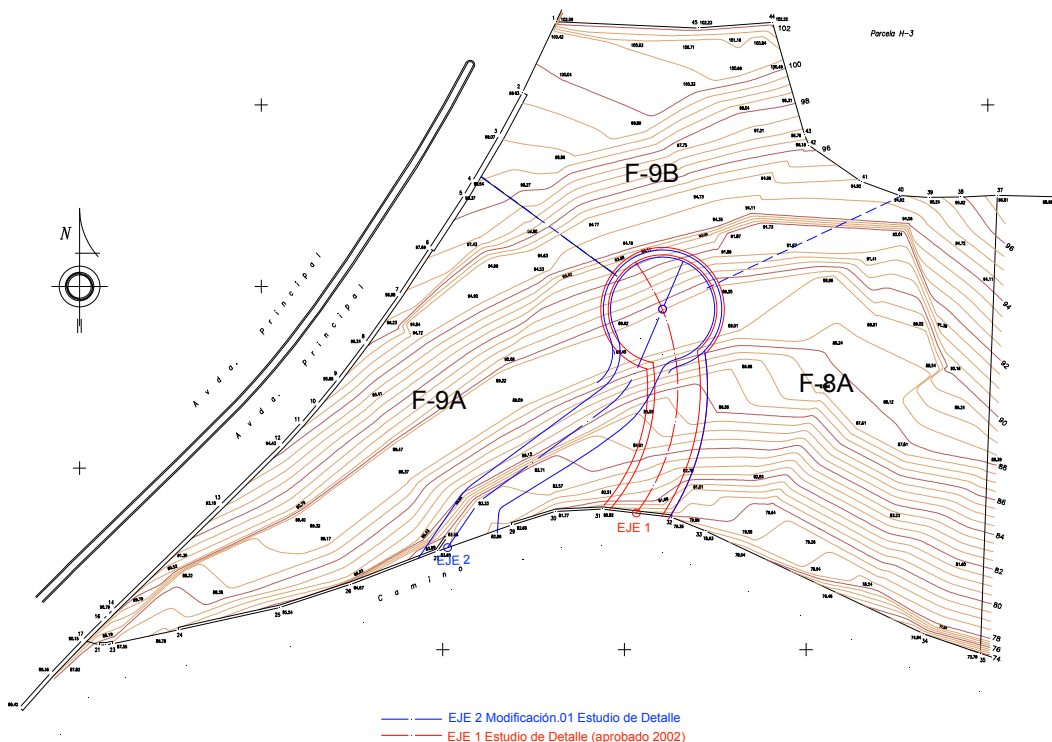
La propuesta modificada de Estudio de Detalle mantiene y respeta la superficie de la parcela F-8, aumentando la superficie viaria a ceder como consecuencia de la variación del vial de acceso y la unificación en una única parcela F-9 como resultado de agrupar la F-9 y F-9B.

ZONA	SUPERFICIE ED 2002	SUPERFICIE ED 2020
PARCELA F-8	1.272,43 m <sup>2</sup>	1.272,43 m <sup>2</sup>
PARCELA F-9A Y F-9B	2.125,17 m <sup>2</sup>	1.955,37 m <sup>2</sup>
VIARIO	258,48 m <sup>2</sup>	428,28 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3.656,08 m<sup>2</sup></b>	<b>3.656,08 m<sup>2</sup></b>

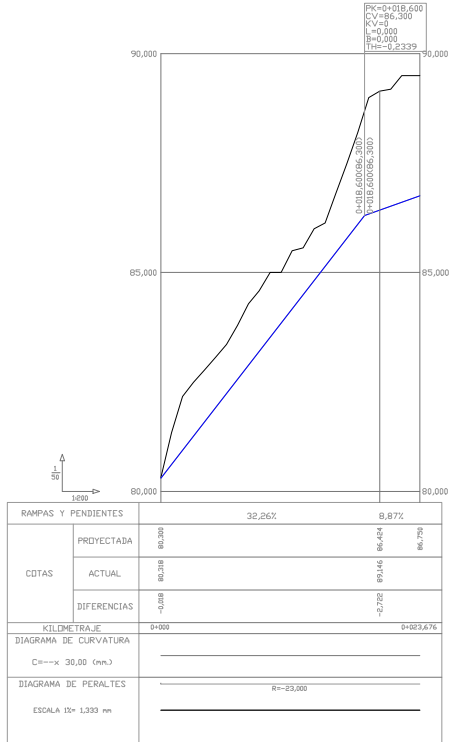
## 2.6 Justificación cambio de trazado del vial de acceso

La elección de la alternativa A2 viene precedida a su vez por la rasante del vial ejecutado, ya que el vial definido en el Estudio de Detalle aprobado en 2002 era técnicamente inviable.

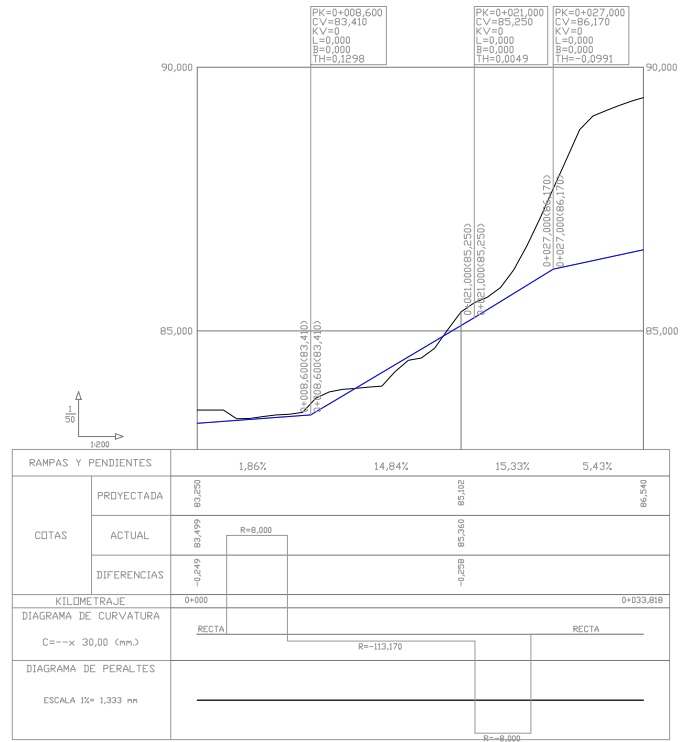
A continuación, se analizan sendos ejes propuestos y sus rasantes, en donde el EJE 2 corresponde con la alternativa seleccionada.



*Superposición EJES con topografía original.*



Perfil longitudinal EJE 1



Perfil longitudinal EJE 2

## 2.7 Vialio de plataforma única

Conforme al *anexo IV de la TRLOTUP, apartado III Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas, epígrafe 2 Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria*, el vialio previsto tendrá una anchura mínima de 5m, siendo éste de prioridad peatonal, debido al ser un acceso único y con fondo de saco para las dos parcelas recayentes en el ámbito del Estudio de Detalle.

La adopción de dicha solución supondrá hacer coplanaria la sección viaria de calzada y acera sobre la misma plataforma.



Planta viario acotada

## 2.8 Consideraciones informe ITOP

Conforme a lo establecido en el informe del ITOP municipal que acompaña al Informe Ambiental y Territorial Estratégico, de fecha 23 de agosto de 2021, el futuro proyecto de urbanización sujeto a la solicitud de licencia obra contemplará una red de aguas residuales para la conexión de la nueva parcela y su posterior conexión a la red general.

### 3. NORMATIVA ESTUDIO DETALLE




#### 3.1 Ordenanza

La normativa que será de aplicación al Estudio de Detalle, será la siguiente:

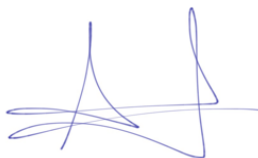


PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Modificación 01 Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf	F-8 F-9	ZUR-RE Suelo Urbano Residencial

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
Tipo Edificación	Vivienda Unifamiliar
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.400 m <sup>2</sup>
Parcela mínima parcelas existentes	800 m <sup>2</sup>
Altura máxima	7m
Número máximo de Alturas	2 Plantas
Índice de Edificabilidad Neta -IEN-	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> u - 1m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueo a calle	7 m
Retranqueo a medianera	5 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	25%

ZONIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE -ED-		
Residencial		
Parcela F-8		1.272,43 m <sup>2</sup>
Parcela F-9		1.955,37 m <sup>2</sup>
Superficie viaria		428,28 m <sup>2</sup>

Altea, mayo de 2023



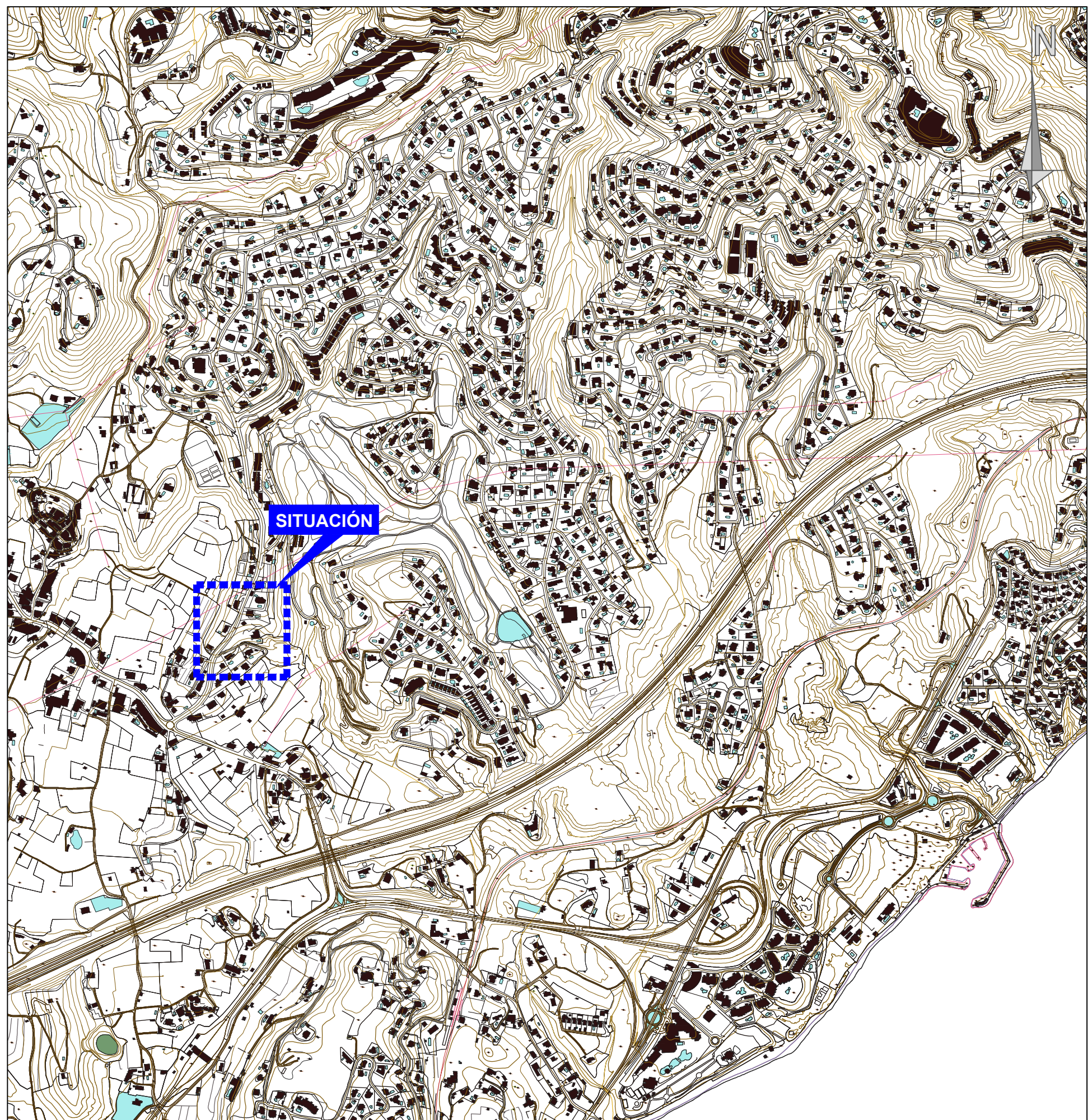
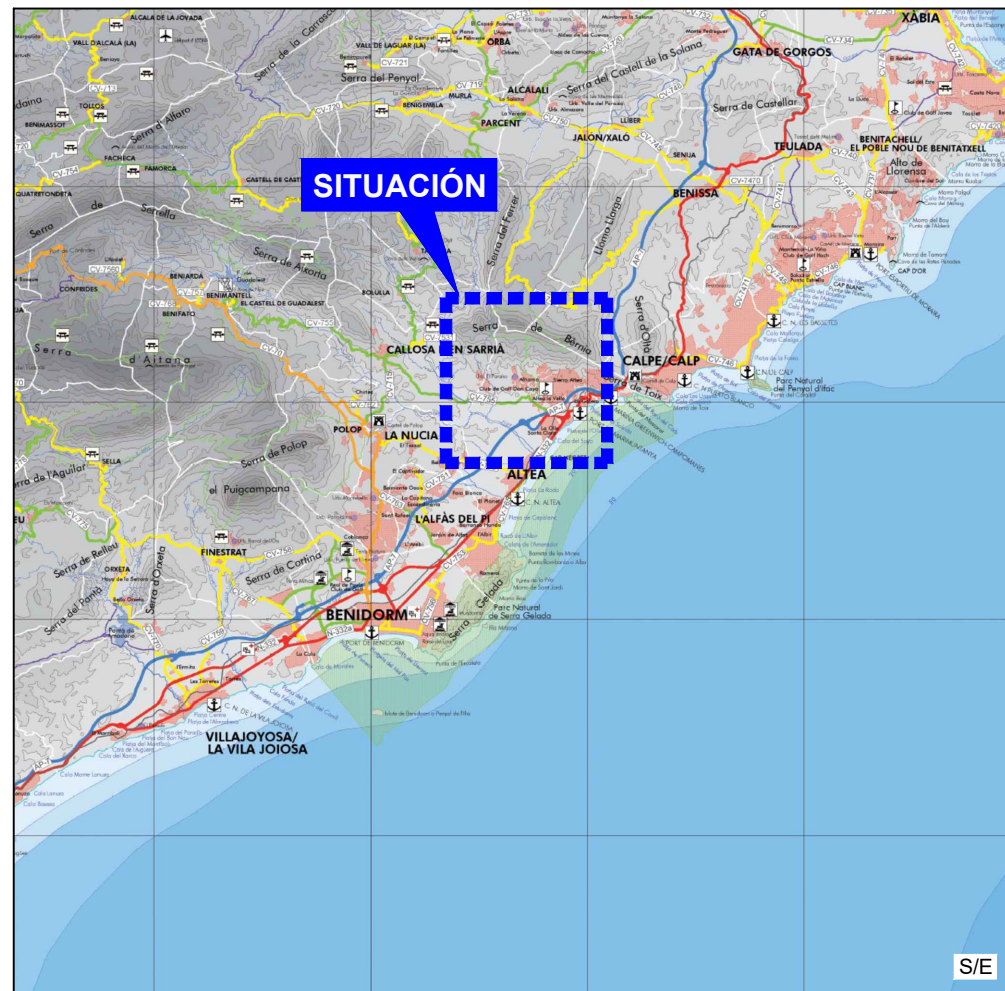
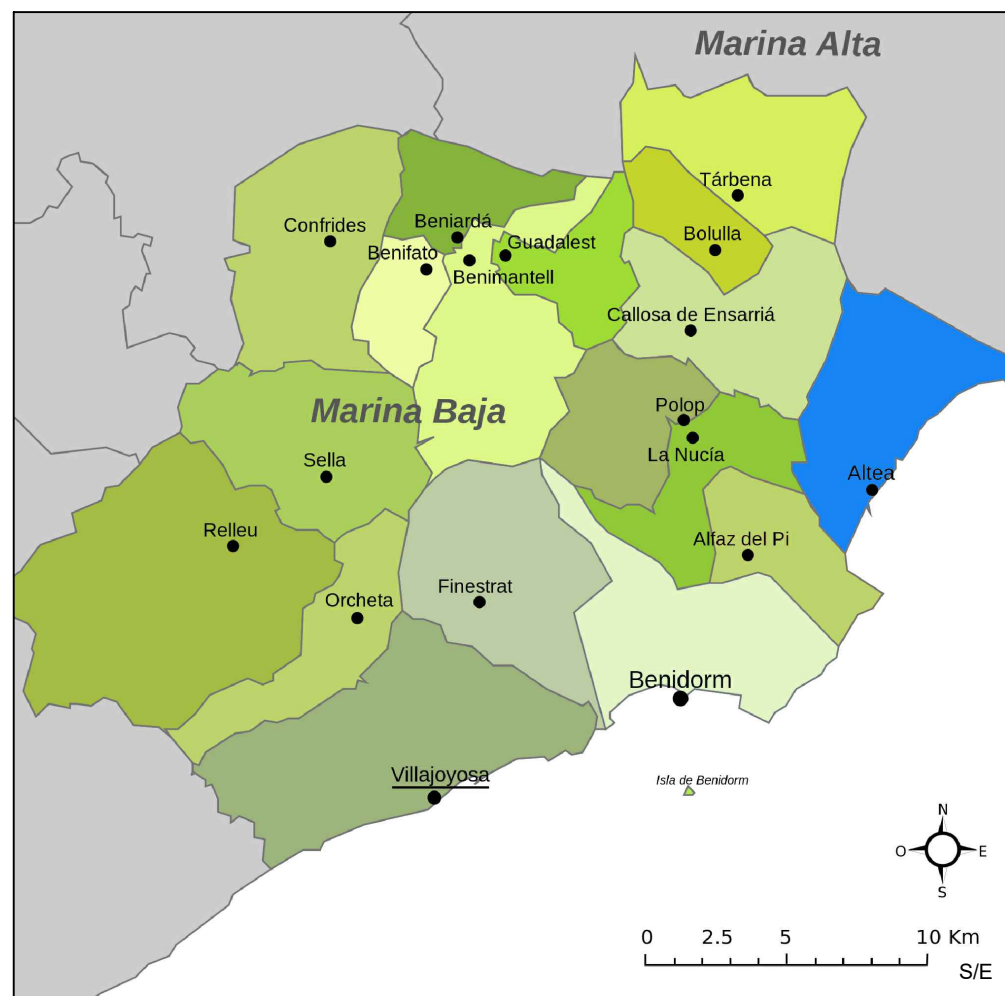
Andrés Laporta Sáez  
 Arquitecto  
 N° colegiado CTAA: 12.969

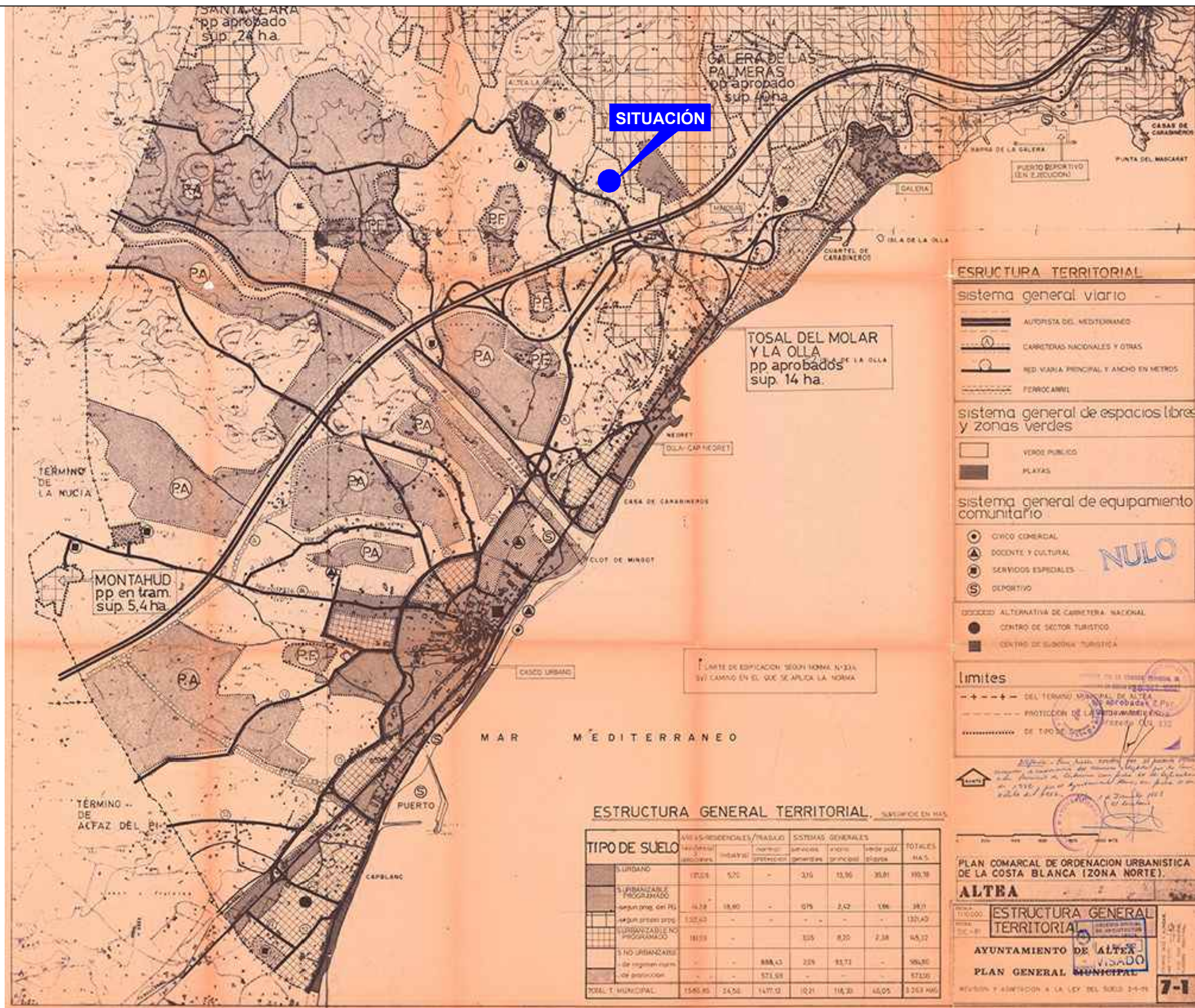


Vicente Andrés Soler Soler  
 Grado en Arquitectura Técnica  
 Master en Gestión de la Edificación  
 N° colegiado COATIE: 3.764

# PLANOS







**ESRUCTURA TERRITORIAL**

sistema general viario

- AUTOPISTA DEL MEDITERRANEO
- CARRETERAS NACIONALES Y OTRAS
- RED VIARIA PRINCIPAL Y ANCHO EN METROS
- FERROVIARIO

sistema general de espacios libres y zonas verdes

- VERDES PUBLICOS
- PLAYAS

sistema general de equipamiento comunitario

- CIVICO COMERCIAL
- DOCENTE Y CULTURAL
- SERVICIOS ESPECIALES
- DEPORTIVO

ALTERNATIVA DE CARRETERA NACIONAL

CENTRO DE SECTOR TURISTICO

CENTRO DE SUBORDEN TURISTICA

**limites**

- DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALTEA
- PROTECCION DE LA COSTA MEDITERRANEA
- DE TIPO...

**ESTRUCTURA GENERAL TERRITORIAL**

TIPO DE SUELO	VIVIENDAS RESIDENCIALES/TRABAJO		SISTEMAS GENERALES			TOTAL
	INDICADOR	INDICADOR	SERVICIOS GENERALES	INDICADOR	INDICADOR	
URBANO	172,9	5,70	-	3,76	13,96	190,36
URBANO PROGRAMADO	4,22	18,90	-	0,75	2,42	26,09
URBANO SIN PROGRAMAR	1,22	-	-	-	-	1,22
URBANO SIN PROGRAMAR	18,99	-	-	0,55	8,20	27,74
SIN URBANIZAR	-	-	884,43	2,25	11,71	898,39
SIN URBANIZAR	-	-	571,58	-	-	571,58
TOTAL MUNICIPAL	196,32	24,60	1457,01	10,21	36,25	3458,19

PLAN COMARCAL DE ORDENACION URBANISTICA DE LA COSTA BLANCA (ZONA NORTE).

**ALTEA**

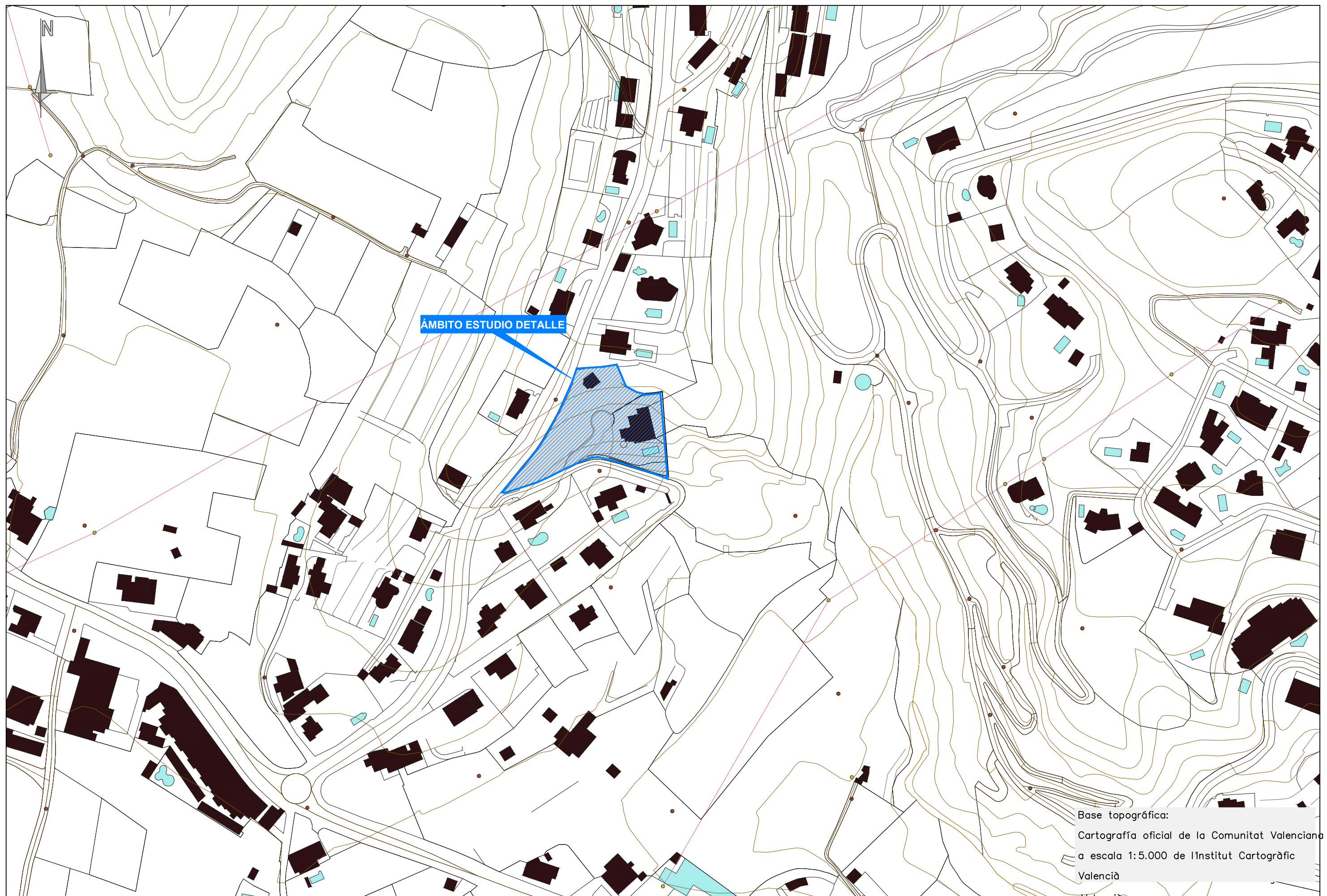
ESTRUCTURA GENERAL TERRITORIAL

AYUNTAMIENTO DE ALTEA


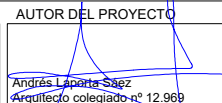
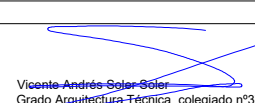
PLAN GENERAL MUNICIPAL

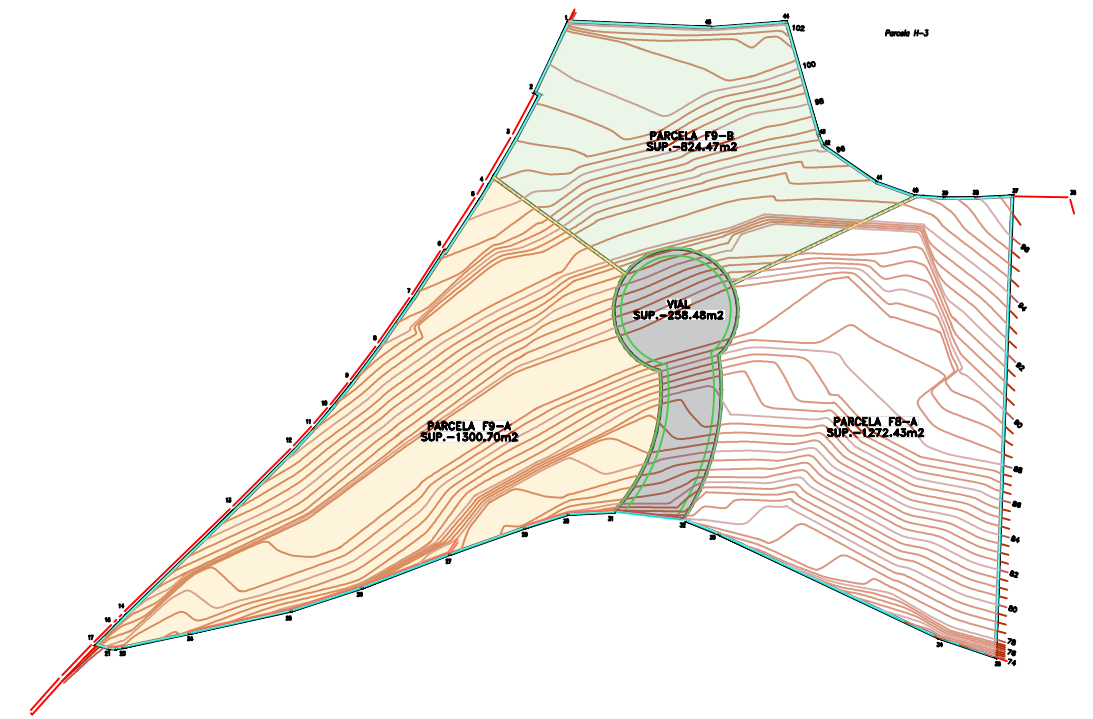
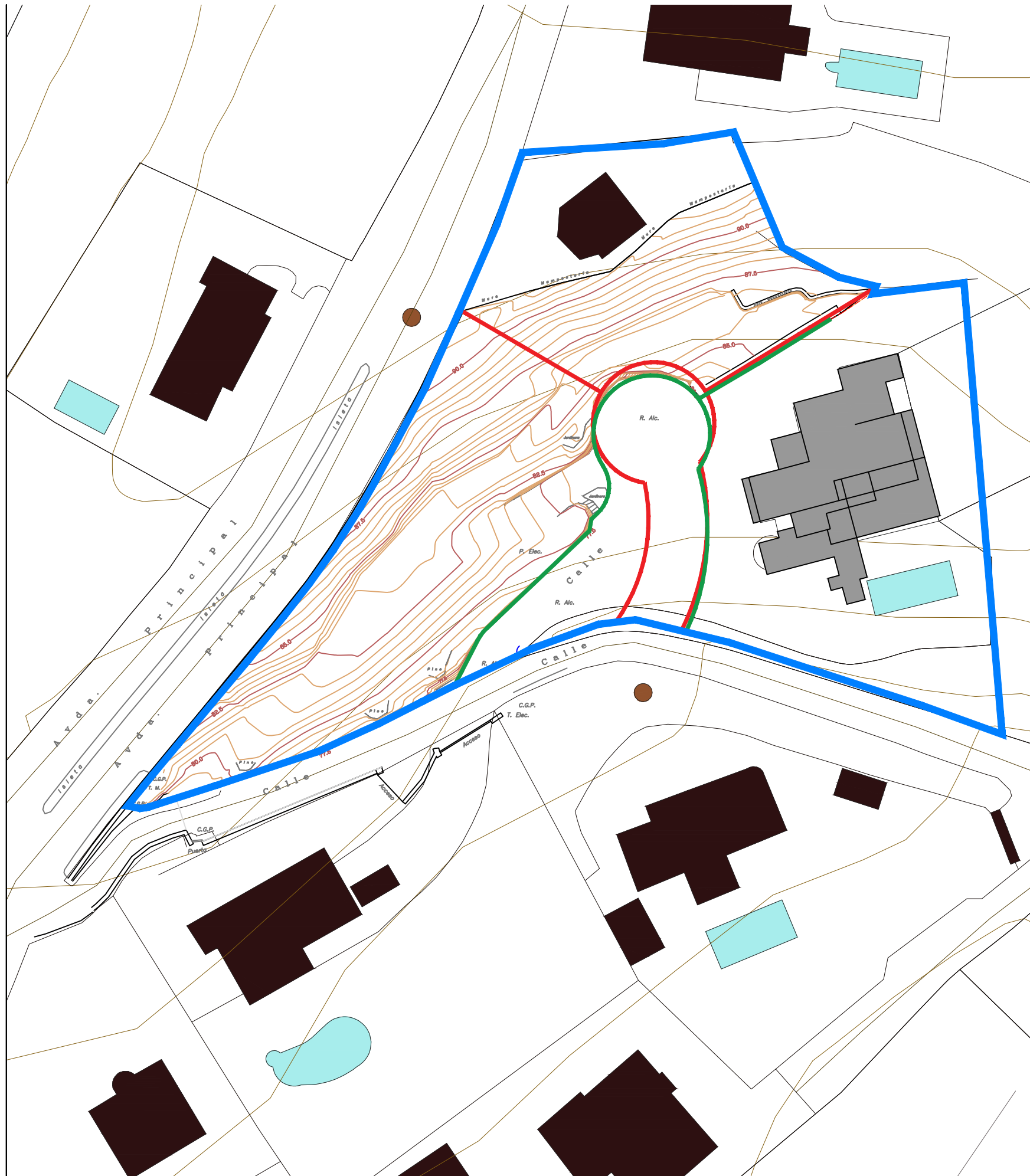
REVISOR Y ASESORADOR A LA LEY DEL SUELO 24/78

**7-1**

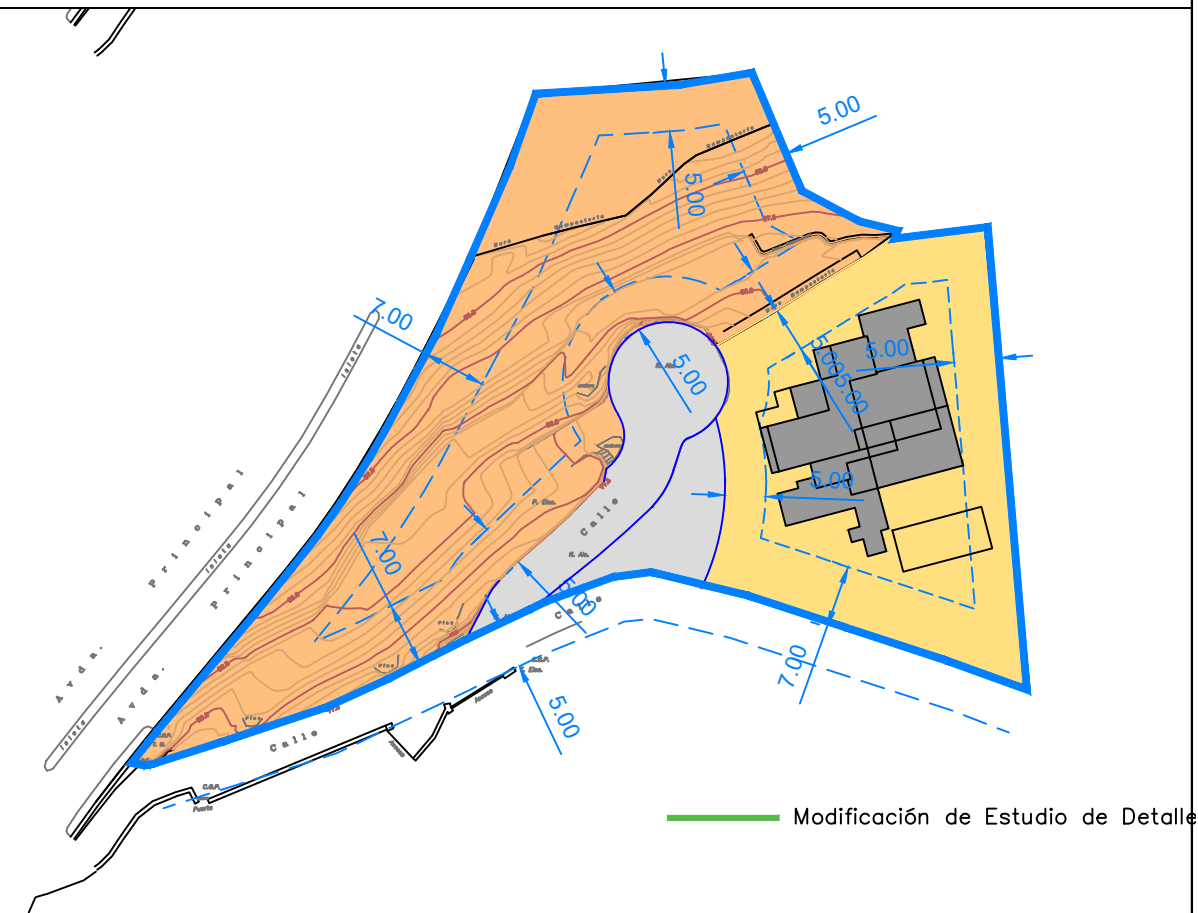


Base topográfica:  
 Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana  
 a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic  
 València

PROMOTOR <b>PROMOTOR: D. José Pérez Pérez</b>	EMPRESA CONSULTORA  <b>Zero+</b> innovación urbana	AUTOR DEL PROYECTO  Andrés Laporta Sáez Arquitecto colegiado nº 12.969  Vicente Andrés Soler Soler Grado Arquitectura-Técnica colegiado nº 3764	ESCALA <b>1/2000</b> NUMÉRICA	EXPEDIENTE 0082020 FECHA mayo 2023	PROYECTO <b>Modificación de ESTUDIO DE DETALLE -ED.01-          para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra          Altea Golf -ALTEA-</b>	PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA <b>DELIMITACIÓN ESTUDIO DETALLE</b> REFERIDA AL ESTUDIO DE DETALLE aprobado 2002	Nº PLANO <b>3</b> 1 de 1
--	---	--	-------------------------------------	---	--	---	--------------------------------



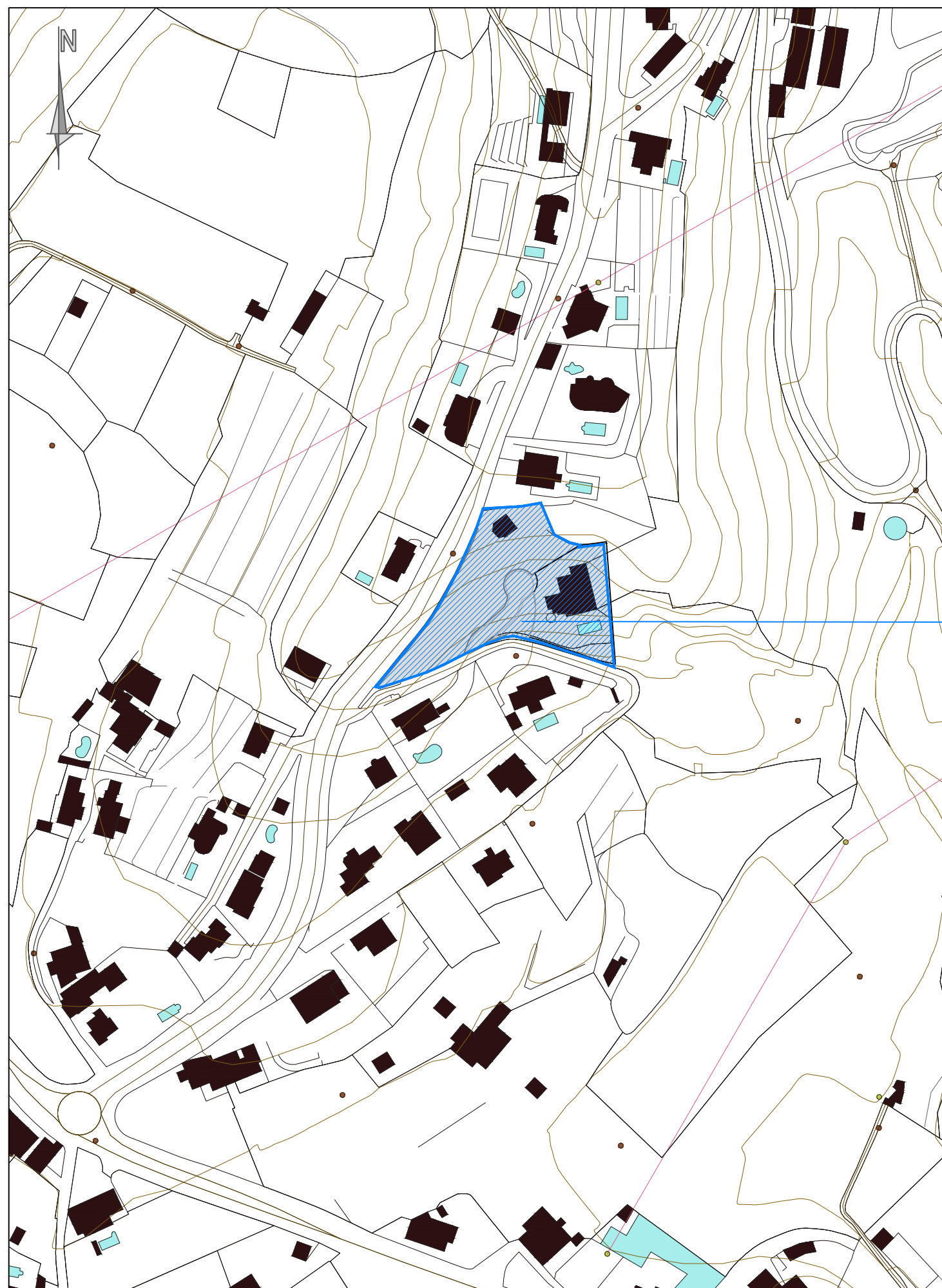
Estudio de Detalle Inicial



Modificación de Estudio de Detalle

Base topográfica:  
 Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana  
 a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic

PROMOTOR	EMPRESA CONSULTORA	AUTOR DEL PROYECTO	ESCALA	EXPEDIENTE	PROYECTO	PLANO	SIN EFICACIA NORMATIVA	Nº PLANO
PROMOTOR: D. José Pérez Pérez	<b>Zero</b> innovación urbana	Andrés Laporta Sagz Arquitecto colegiado nº 12.969	1/500	0082020	Valencia Modificación de ESTUDIO DE DETALLE -ED.01- para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf -ALTEA-	SUPERPOSICIÓN ESTUDIOS Superposición de ámbitos del Estudio de detalle inicial y de la Modificación de Estudio de detalle.	4	1 de 2
		Vicente Andrés Soler Soler Grado Arquitectura-Técnica colegiado nº3764	NUMÉRICA	FECHA mayo 2023				

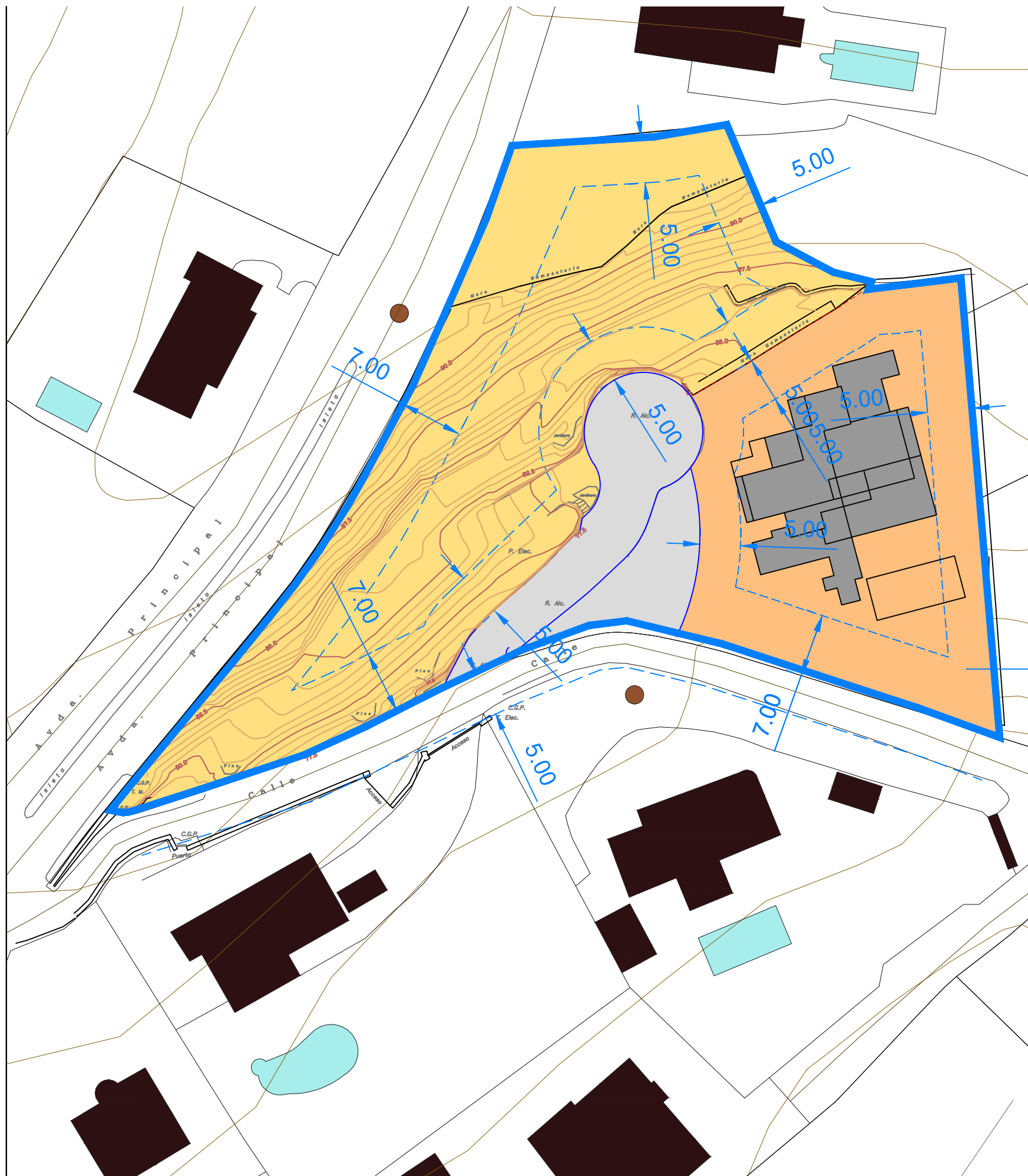


PLANEAMIENTO VIGENTE	Parcela	CALIFICACIÓN
Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf (Ap. 27/08/2002 publicado en el B.O.P. nº227 de 02/10/2002)	F-8 F-9	ZUR-RE Suelo Urbano Residencial
Texto Refundido de las Ordenanzas de Uso y Volumen del Plan Parcial El Aramo (publicado en el B.O.P. nº226 de 27/11/2013)		

PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
Tipo Edificación	Vivienda Unifamiliar
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.400 m2
Parcela mínima parcelas existentes	800 m2
Altura máxima	7m
Número máximo de Alturas	2 Plantas
Índice de Edificabilidad Neta -IEN-	0,35 m2s/m2u - 1m3/m2
Retranqueo a calle	7 m
Retranqueo a medianera	5 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	25%




— ZONA ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE aprobado 2002

Base topográfica:  
Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana  
a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic Valencià

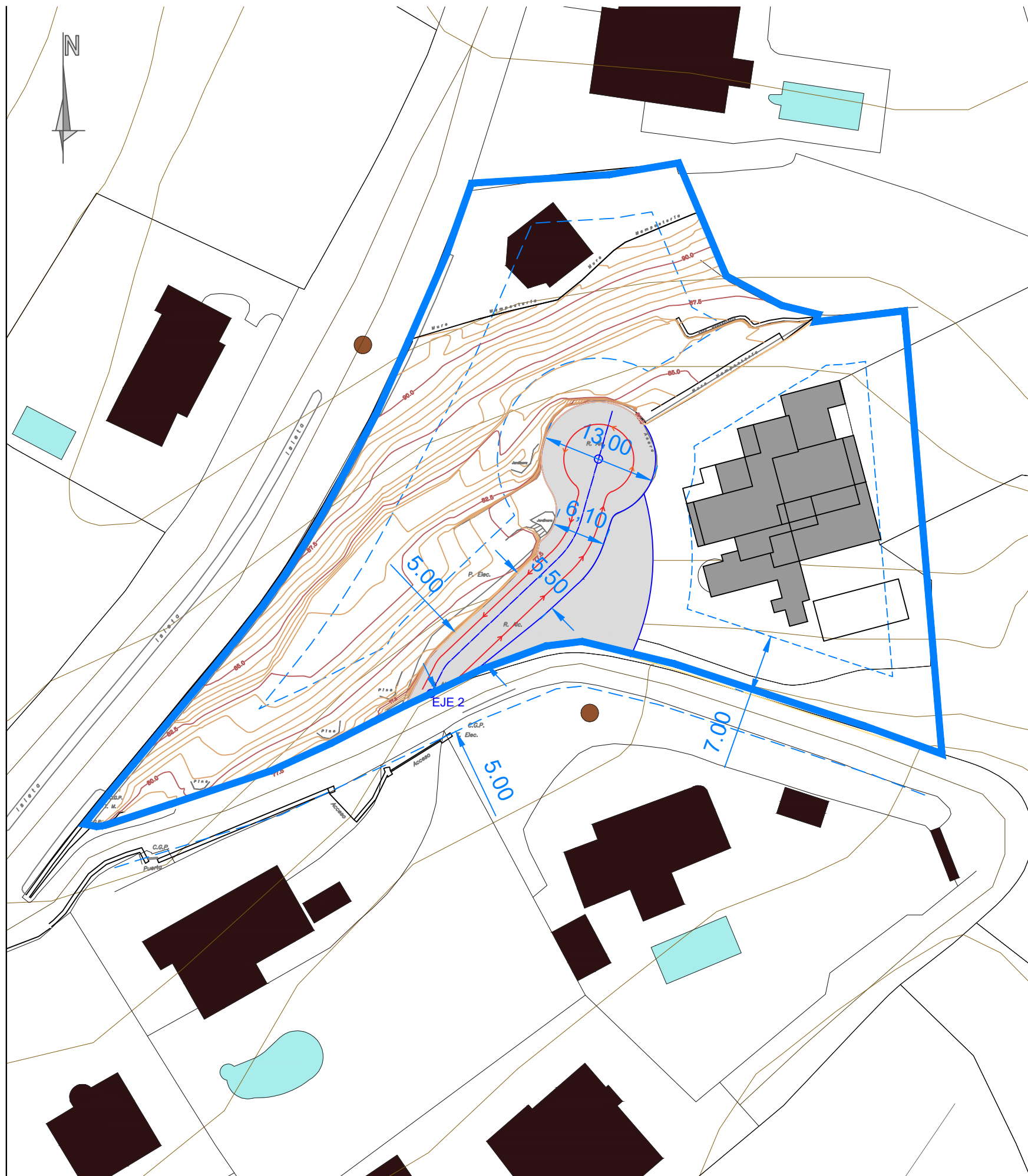


PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Modificación 01 Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf	F-8 F-9	ZUR-RE Suelo Urbano Residencial

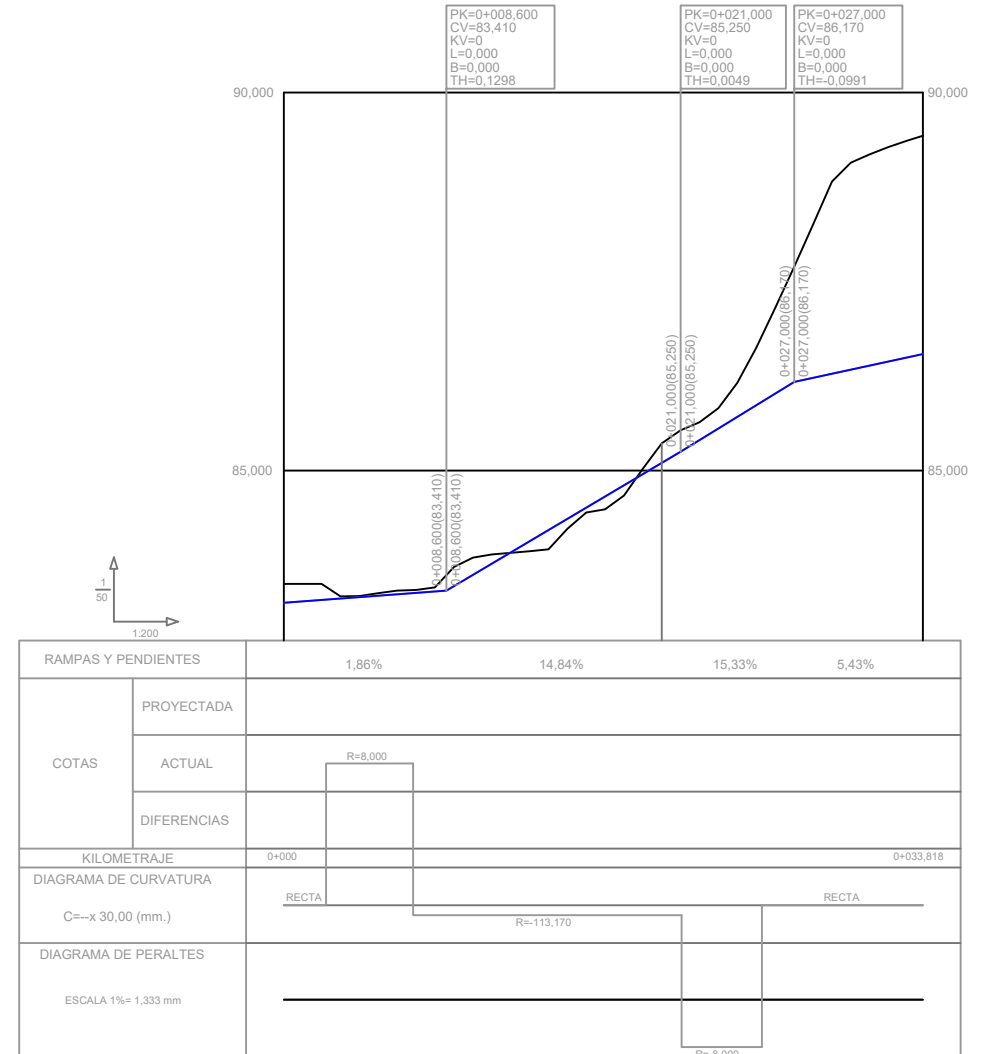
PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN	
Tipo Edificación	Vivienda Unifamiliar
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.400 m <sup>2</sup>
Parcela mínima parcelas existentes	800 m <sup>2</sup>
Altura máxima	7m
Número máximo de Alturas	2 Plantas
Índice de Edificabilidad Neta -IER-	0,35 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> u - 1m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Retranqueo a calle	7 m
Retranqueo a medianera	5 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	25%

ZONIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE -ED-		
Residencial		
Parcela F-8		1.272,43 m <sup>2</sup>
Parcela F-9		1.955,37 m <sup>2</sup>
Superficie viaria		428,28 m <sup>2</sup>

Base topográfica:  
 Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana  
 a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic Valencià



**PERFIL LONGITUDINAL EJE 2**



**Nota:**

Vial en prioridad peatonal en plataforma única.

→ Sentido de circulación de vehículos

Base topográfica:

Cartografía oficial de la Comunitat Valenciana

a escala 1:5.000 de l'Institut Cartogràfic Valencià