



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

MEMORIA

Promotores Panorama de Altea S.L.
Aryjan La Nucía S.L.

Emplazamiento Polígono Urlisa III - Fase I - Plan Parcial "El Áramo"
Altea - ALICANTE

Autores del Proyecto María Isabel Vidal Ariquistain
Arquitecto inscrito nº 4327 en el Colegio Oficial de Arquitectos
de la Comunidad Valenciana, demarcación de Alicante.
Elbio Laguno Baselli,
Arquitecto inscrito nº 10278 en el Colegio Oficial de Arquitectos
de la Comunidad Valenciana, demarcación de Alicante.

Este documento se ha tramitado según la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP). Se ha obtenido, de acuerdo con el Art. 51.2.b, el informe ambiental y territorial estratégico, y se tramitará a exposición pública siguiendo el Art. 57. de la mencionada ley.



MEMORIA DEL PROYECTO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

1.- MEMORIA.

1.1.- Promotores y Encargo de trabajo.

1.2.- Ámbito de actuación.

1.3.- Información urbanística y objeto del Estudio de Detalle.

1.4.- Cuadro de Superficies de todo el ámbito. Parcelas iniciales que no se modifican y parcelas iniciales a parcelar.

1.5.- Afección de Cauce Público.

1.5.1.- Informe sobre inicio del barranco del agua en Altea.

2- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

2.1.- Documento de carácter normativo.

2.2.- Conclusiones.

PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

E-01- Situación respecto al PGOU de Altea.

E-02- Nueva Parcelación Resultante.

E-03- Vegetación Existente.

E-04- Zonificación del área de actuación.

E-05- Propuesta de área de movimiento de volúmenes.

E-06- Propuesta de ordenación de volúmenes

E-07- Secciones 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10.

E-08- Secciones 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22.

E-09- Volumetría de la propuesta de ordenación.

E-10- Imágenes de la propuesta de ordenación.

E-11- Imágenes de la propuesta de ordenación.

E-12- Imágenes de la propuesta de ordenación.

E-13- Imágenes de la propuesta de ordenación.



1. MEMORIA

1.1 PROMOTORES Y ENCARGO DE TRABAJO

La sociedad mercantil “Panorama de Altea S.L.” con CIF B-53405049 y domicilio en calle Conde de Altea N° 49 de Altea, Alicante, cuyos representantes son los Sres. Antonio González Llorens e Ives Morillón con NIF 73973927 Q y NIE X 0344876 Z respectivamente y la sociedad “Aryjan La Nucía S.L. con CIF B-53211470 y domicilio en calle Zaragoza N° 13 de El Campello, Alicante cuyo representante legal es el Sr. Bunik Johanes Adrianus, con NIE. X 1879193 R, encargan a los Arquitectos Ma. Isabel Vidal Ariquistain colegiada N° 4327 del CTAA y domiciliada en Clot de Mingot N° 12, apto 1.A y Elbio Laguno Baselli colegiado N° 10278 del CTAA y domicilio en Camí de L’Algar N° 22-2ªA, Altea, la redacción del Proyecto Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes en Polígono Urlisa III – Fase 1 – Plan Parcial El Áramo – Altea – Alicante.

1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El presente Estudio de Detalle es el denominado “Ordenación de Volúmenes”. Este documento se adapta a la LEY 5/2014, del 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana. (LOTUP).

En base al artículo 41.2 de la LOTUP, se justifica que este Estudio de Detalle se redacta en base al Plan Parcial El Áramo – Altea – Alicante. Concretamente en el Polígono Urlisa III – Fase 1. Comprendiendo manzanas completas.

Cumpliendo también con el artículo 14.2 de la LOTUP “Instrumentos de Ordenación”.

Los Estudios de Detalle no pueden aumentar el volumen ni la edificabilidad prevista por el plan, pero si pueden ordenar los volúmenes edificatorios que es el caso que nos ocupa.

El ámbito del Estudio de Detalle objeto de este trabajo, son las parcelas resultantes de la reparcelación inicial, situadas el Polígono III Fase I del Plan Parcial El Áramo”, nominadas con los N° 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8ª – 8b – 9 -10 y 11.

En la parcela N° 3 existe un Depósito de Agua y la Parcela N° 11 un edificio de viviendas, por lo que no corresponde la ordenación de sus volúmenes.

De acuerdo con el Art. 16 del texto refundido de las Ordenanzas antes mencionadas, los Estudios de Detalle deben comprender como mínimo manzanas completas que es nuestro caso, e ir acompañados de un Estudio de Integración Paisajística.

1.3.- Información urbanística y objeto del Estudio de Detalle.

El objeto del Estudio de Detalle va dirigido a ordenar los volúmenes de acuerdo a las ordenanzas del Plan Parcial El Áramo y lo especificado en el texto refundido de dicho Plan Parcial, en los Capítulos III “Condiciones de la Edificación, IV “Condiciones de Uso” y V “Condiciones de Parcela”, aprobadas en virtud del Decreto 2013/0329 del 01 de Marzo del 2013, de la Concejal Delegada de Urbanismo que constituye la refundición de las ordenanzas del P.P. El Áramo, Capítulos III – IV y V, aprobado por acuerdo plenario del 30 de Marzo del 2012 y el 07 de Febrero del 2013. Y finalmente refundido en octubre 2013, donde se redactó el documento de Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan Parcial “El Áramo” (BOP n° 226 de 27 de noviembre de 2013, que incorpora la corrección de errores aprobada por el Pleno del Ayuntamiento celebrada en fecha 31 de octubre de 2013). Se cumple con el artículo 14.2 de la LOTUP “Instrumentos de Ordenación”.

En esta ordenación de volúmenes también se cumplen todas las ordenanzas del Plan Parcial y los capítulos del texto refundido: Capítulo III: “Condiciones de la Edificación”, Capítulo IV: “Condiciones de Uso” y Capítulo V: “Condiciones de Parcela”.

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



1.4.- CUADRO DE SUPERFICIES DE TODO EL ÁMBITO. PARCELAS INICIALES QUE NO SE MODIFICAN Y PARCELAS INICIALES A PARCELAR.

Polígono Urlisa III - Fase I - Plan Parcial "El Áramo"		
PARCELAS INICIALES	SUPERFICIE NETA m2	EDIFICABILIDAD 0,35m2/m2
1	3770.00	1319.500
2	1610.00	563.500
3	500.00	SERVICIOS
4	3866.35	1353.223
5	8678.65	3037.528
6	5064.00	1772.400
7	1486.93	520.426
8 a	1417.00	495.950
8 b	9713.20	3399.620
9	25192.37	8817.330
10	11990.50	4196.675
11	9125.00	3193.750
	82414.00	28669.900



Polígono Urlisa III - Fase I - Plan Parcial "El Áramo"				
PARCELAS INICIALES	PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE NETA m2	OCUPACIÓN 25%	EDIFICABILIDAD 0,35 m2/m2
1	C1	1885.00	471.25	659.750
	C2	1885.00	471.25	659.750
4	C3	1933.00	483.25	676.550
	C4	1933.35	483.34	676.673
5	U1	2078.65	519.66	727.528
	U2	2200.00	550.00	770.000
	U3	2200.00	550.00	770.000
	U4	2200.00	550.00	770.000
6	U5	1688.00	422.00	590.800
	U6	1688.00	422.00	590.800
	U7	1688.00	422.00	590.800
8b	C5	2300.00	575.00	805.000
	C6	2500.00	625.00	875.000
	C7	2500.00	625.00	875.000
	C8	2413.20	603.30	844.620
9	U8	1800.00	450.00	630.000
	U9	1800.00	450.00	630.000
	U10	1525.00	381.25	533.750
	U11	1525.00	381.25	533.750
	U12	1410.00	352.50	493.500
	U13	1410.00	352.50	493.500
	U14	1410.00	352.50	493.500
	U15	1410.00	352.50	493.500
	U16	1410.00	352.50	493.500
	U17	1625.00	406.25	568.750
	U18	1625.00	406.25	568.750
	U19	1780.00	445.00	623.000
	U20	1780.00	445.00	623.000
	U21	1410.00	352.50	493.500
	U22	1580.00	395.00	553.000
	U23	1692.37	423.09	592.330
10	U24	1550.00	387.50	542.500
	U25	1460.00	365.00	511.000
	U26	1400.00	350.00	490.000
	U27	1440.00	360.00	504.000
	U28	1637.00	409.25	572.950
	U29	1400.00	350.00	490.000
	U30	1500.00	375.00	525.000
	U31	1603.50	400.88	561.225
		68275.07		23896.27



1.5.- AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO.

Con fecha 24 de marzo del 2014, se solicitó a la Confederación Hidrográfica del Júcar en Valencia, el punto de nacimiento del Barranco del Agua en Altea y su zona de Policía en relación a las parcelas que se grafieron en el plano que se adjuntó a la solicitud, correspondientes al ámbito del Polígono Urlisa III fase 1 del Plan Parcial El Áramo de Altea, Alicante, objeto de este proyecto.

Se anexa a esta memoria el informe emitido con fecha 15 de abril del 2014 por el Servicio de Policía de Cauces del Organismo de la Confederación Hidrográfica del Júcar y las coordenadas del punto donde se sitúa.

De acuerdo con este informe se grafían en el plano E-04, E-05 y E-06 las parcelas afectadas por la zona de influencia de policía de 100 m. tal como lo indica el vigente Reglamento de Dominio público Hidráulico del Estado.

En las parcelas afectadas: 8a-C5-C6-7-U17-U18 y U24, se deberá solicitar antes de la petición de licencia de construcción para cada vivienda al Ayuntamiento de Altea, autorización para edificar en zona de Policía de cauce Público del Barranco del Agua, a la Confederación Hidrográfica del Júcar de Valencia, Ministerio de Medio Ambiente, en la que se condicionara el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

1.5.1.- INFORME SOBRE INICIO DEL BARRANCO DEL AGUA EN ALTEA.



MINISTERIO
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN
Y MEDIO AMBIENTE

El Secretario en funciones

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR

REGISTRO DE SALIDA

NUM.: 6401 VALENCIA
FECHA: 15/04/2014

Valencia, a 14 de abril de 2014

JOSE VICENTE PALACIO ESPASA
Ctra. D' Alacant - 9 -entlo.
03510 Callosa d'En Sarrià (Alicante)

N./R.: 2014SI0086

ASUNTO: INFORME SOBRE INICIO DEL BARRANCO DEL AGUA EN ALTEA
(ALICANTE).

Con fecha 24 de marzo de 2014 José Vicente Palacio Espasa solicita que se le indique el punto en el que se considera que tiene su inicio del barranco del Agua en Altea.

De acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Policía de Cauces de este Organismo le comunico que el inicio del barranco del Agua de Altea se sitúa en el punto de coordenadas UTM X: 759.100 Y: 4.281.554 30S ED 50:



Figura 1. Inicio del Barranco del Agua en Altea.



EL COMISARIO DE AGUAS

Fdo.: Javier Ferrer Polo

CORREO ELECTRÓNICO:

oficial@chj.es

AV.BLASCO IBAÑEZ, 48
46010 VALENCIA
TEL: 96 393 88 00
FAX: 96 393 88 01



2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La justificación de las soluciones adoptadas en esta propuesta, están de acuerdo con las consideraciones del Estudio de Integración paisajística, de tal manera que incorporamos las normativas derivadas de este y las ordenanzas reguladoras.

La propuesta de ordenación de volúmenes de las edificaciones que se realizan en las parcelas que conforman este enclave de Uruquía III, tal como aparece en el plano E-06, E-07 y E-08, se ha estudiado teniendo en cuenta diversos factores que influyen de forma determinante y rigurosa la ordenación y localización de los volúmenes en cada parcela.

Hablamos de: Topografía de los terrenos, Definición exacta de la Cota de Acceso a la edificación, Cota de arranque de la misma, Área de movimiento de los volúmenes, Mantenimiento o modificación de los retranqueos a viales, Conservación del arbolado existente, factores que justificamos una vez estudiada cada parcela en particular:

1. Cota de acceso tanto peatonal como vehicular, se ha tenido en cuenta según la rasante natural de la calle y en el punto más idóneo para que este acceso sea de forma natural evitando así desmontes y rellenos innecesarios.
Referente a estos movimientos es fundamental tener en cuenta la topografía natural del terreno, cumpliendo con las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial en el capítulo III Condiciones de la edificación Art. 9.1. Movimientos de tierra y muros de contención.
La red viaria interna que se trace para el acceso a las viviendas, según se refleja en el plano E-05, en algunos casos se realiza de forma directa desde el vial, y en otros casos se realiza a través de una rampa hasta la vivienda.
Como ya se expresó anteriormente se deberá cumplir con el art. 9.4 Desmontes de las ordenanzas reguladoras.
2. Cota de Arranque de la edificación, expresamos lo mismo que en el punto anterior. Es fundamental resaltar nuevamente el tener en cuenta las consideraciones y normas del estudio de integración paisajística que más adelante se detallarán, la topografía natural del terreno y las ordenanzas reguladoras del plan parcial.
3. Área de movimiento, tal como se ve reflejado en el plano E-05, permite flexibilizar la localización de la edificación teniendo en cuenta todos los parámetros ya enumerados anteriormente.
Debemos resaltar que nunca se deberá sobrepasar la línea del arbolado existente proveniente del Estudio de Integración Paisajística ni los retranqueos fijados en las ordenanzas como así también los retranqueos propuestos en este Estudio de Detalle.
4. Retranqueos a viales, con respecto a los retranqueos al vial principal de acceso a las viviendas y siguiendo las modificaciones introducidas en las ordenanzas reguladoras vigentes, V – Condiciones de parcela. Art.16 Condiciones de los Estudios de Detalle que expresan que “en los Estudios de Detalle 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 mejor adecuación a la pendiente natural del terreno donde se localicen. Y en base a los estudios derivados del Estudio de Integración Paisajística”, se propone modificar el retranqueo establecido en 7m, pudiendo permitir la alineación a vial para adecuar de una manera mejor la construcción a la pendiente natural del terreno.

Tenemos como ejemplos de alineación a vial las parcelas C3-U1-U2-U3-U4-U7-U20-U21-U22 y U23. Como se precia en las secciones que figuran en los planos E-06 y E-07 debido a la gran pendiente de los terrenos, que esa alineación es la más idónea, de otra



forma se producirían grandes excavaciones o no se adaptarían las construcciones al nivel de los terrenos, no cumpliéndose las ordenanzas reguladoras y su integración al entorno se vería afectada gravemente.

En otros casos se ha dejado 5m de retranqueo a vial casos como las parcelas C1-C2-8a-C5- C6-C7-C8-U8-U9-U10-U11-U12-U13-U14-U15-U16-U24-U25-U26-U27 y U28. Con esta distancia tal como figura en el Plano E-05 se asegura el acceso por medio de una rampa vehicular desde el nivel más adecuado de la rasante de la calle para acceder a la vivienda.

En el caso de la parcela U29 dado que limita por su parte inferior con el vial perimetral a la urbanización Costa Azul se ha dejado a este 7m de distancia, accediendo a la vivienda por el vial superior Generalife. Con esta solución se asegura una adecuación mejor a la topografía del terreno.

En las parcelas U30y U31 se han situado de tal manera las viviendas que se adaptan a las curvas de nivel del terreno natural y su acceso se realiza directamente desde el vial Costa Azul.

En resumen, cada parcela se ha estudiado en particular y en detalle teniendo en cuenta las condicionantes del Proyecto de Integración Paisajística y estudiando las distintas opciones posibles, pero siempre asegurando la mejor opción con respecto a su adecuación al terreno natural, a las ordenanzas y a su integración con el entorno que las rodea.

5. Conservación del arbolado existente. Como se ha mencionado en los anteriores es fundamental y de acuerdo a las especificaciones del Estudio de Integración Paisajística mantener el máximo arbolado existente. Completando con nueva vegetación para reestablecer el equilibrio y las características del entorno existente. Según figura en el plano E-04, E05 y E-06, se refleja la vegetación existente así como las áreas a replantar y la línea de arbolado existente que no se deberá sobrepasar.

Mediante el análisis de la zona de actuación, se concluye que existen tres zonas diferenciadas que delimitamos con el objetivo de poder actuar consecuentemente con la integración paisajística.

Así se distingue una primera zona vegetal, que denominaremos Zona 1. Bosque, en la que predomina la especie Pino Carrasco Pino Halrpensis Esta zona se encuentra principalmente en la parte más próxima del acceso al ámbito de actuación.

Por otra parte, en contraposición a esta primera zona, se delimita una tercera que podemos denominar no vegetal, concretamente la llamaremos Zona 3. Prados calcáreos, cuya característica principal es precisamente la ausencia de vegetación y la configuración material del propio conjunto montañoso. Esta tercera zona se encuentra en el límite del ámbito de actuación con la montaña.

Entre ambas zonas, 1 y 3, se define una segunda que definimos como Zona 2. Transición. Y la denominamos así porque efectivamente sirve de cambio entre una zona de predominancia vegetal y otra de elemento montañoso.

Como hemos avanzado, esta zonificación se aplica con el objetivo de ordenar la actuación y definir la actuación de integración paisajística, puesto que estas zonas nos marcan una serie de parámetros definitorios y distintivos de cada una como son sus texturas y colores.

Así en la zona 1 tenemos una textura tupida y un ambiente más protegido (del viento y de otros agentes, etc.), marcado por la zona boscosa. En cuanto a la vegetación se mezclan los tonos verdes propios de dicha vegetación, (siempre acompañados de los tonos marrones-grises de los troncos que la sustentan). También se aprecian tonos tierra, otros tonos más próximo a los propios de las areniscas, derivados principalmente de actuaciones del hombre y por tanto no

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



naturales, y algún tono rojizo, en muy poca medida, debido a alguna oquedad natural en las partes menos tupidas. Siempre existe un fondo gris, propio de las formaciones pétreas de la montaña.

En la zona 2 la textura es menos tupida y el ambiente más despejado. Se va perdiendo el color verde como protagonista y el color arena claro va dejando paso a colores más oscuros. Como en la zona 1, el gris aparece como siempre como fondo.

La zona 3 carece de textura tupida y de protección. Aparece la montaña en su expresión más rocosa, con un claro predominio del gris con apuntes terrosos y puntos verdes debido a la vegetación baja.

Todo esto se puede apreciar en las imágenes tomadas desde puntos lejanos y tratadas a modo de “pixelación” para extraer los conceptos de color : es por este análisis que se concluye realizar lo que hemos denominado un “triángulo de color”, con 3 vértices: uno de tonos verdes, debido a la masa arbórea, otro de tonos tierra-rojizos, debido a ciertos puntos donde aparecen estos tonos debido a los cambios de composición material de la montaña; y por último, un tercer vértice de tonos arena, tonos debidos principalmente a puntos donde la actuación humana ha provocado el cambio de tono natural del terreno. En el centro de ese triángulo, aparece el tono gris como epicentro y fondo de unión del resto de tonos.

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



Imagen original

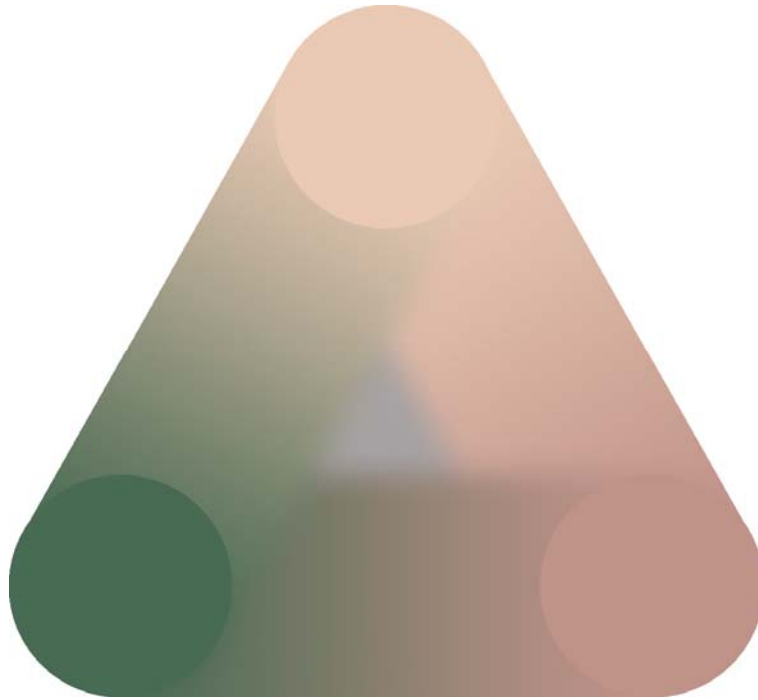


Imagen pixelada

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



Triángulo de color.

La Zona 1 está formada por las parcelas:

7-U8-U9-U10-U11-U17-U18-U19-U20-U24-U25-U26-U29-U30 y ZV-2.

La Zona 2 está formada por las parcelas:

U5-U12-U13-U21-U22-U23-U27-U28-U31-8a-C2-C5-C6-C7-C8

La Zona 3 está formada por las parcelas:

2-3 (Depósito de agua)-C4-U1-U2-U3-U4-U6-U7-U14-U15-U16

Esta zonificación se ve reflejada en el PLANO E-04 del presente Estudio de Detalle.



2.1. DOCUMENTO DE CARÁCTER NORMATIVO.

Documento proveniente del Estudio de Integración Paisajística fundamento y base del presente Estudio de Detalle.

2.1.1. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN.

Todas las medidas de integración propuestas en la presente documentación serán de obligado cumplimiento.

En cuanto a la caracterización de las medidas de integración debemos remitirnos al Anexo II, *Contenido del estudio de integración paisajística*, apartado g, de la LOTUP, según el cual el estudio de integración paisajística debe contener:

g) Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno o compensar efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas. Estas medidas serán, por orden prioritario de aplicación:

g.1) La localización y, en su caso, el trazado, preferentemente fuera del campo visual de los recursos paisajísticos y de las unidades de paisaje de alto valor y, en todo caso, en las zonas de menor incidencia respecto a los mismos.

g.2) La ordenación en el paisaje, de acuerdo a su carácter y al patrón que lo defina.

g.3) El diseño de la actuación y de todos los elementos que la conforman, y el de su implantación en el paisaje, mediante la adecuación del asentamiento y del entorno del proyecto, con especial atención al diseño de la topografía y la vegetación.

En las valoraciones de la integración paisajística y visual de la actuación, tras comprobar la existencia de impactos, se prevé un potencial de las medidas correctoras, es decir, una orientación de las medidas a tomar partiendo de los impactos producidos, así como la posterior predicción comparativa de la importancia de los impactos antes y después de la aplicación de dichas medidas.

Así, a continuación se recogen una serie de medidas correctoras a llevar a cabo -incluidas las de mejora del paisaje-, y en el apartado siguiente la normativa a cumplir por los futuros proyectos de edificación.

2.1.1.1. Medidas correctoras de la integración paisajística y visual.

Fase de construcción.

Limitar el tiempo de instalación de los medios elevación.

En las licencias de obra que regulen la ejecución de las obras de las edificaciones se limitará el tiempo de instalación de los medios de elevación fijos (grúas torre, grúas móviles, grúas automontantes, etc.), exigiendo un plazo máximo de instalación de 2 años prorrogables semestralmente, y en el caso de que las obras queden inconclusas o paralizadas durante más de 1 año, el promotor, previo requerimiento municipal, tendrá la obligación de desmontar dichos elementos, a su costa, en el plazo de 1 mes. Se exigirá un aval por importe de 1.500 euros, que se aportará con anterioridad al inicio de las obras y a la instalación de dicho medio de elevación.

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



Rociado periódico de agua.

En los momentos en que se produzcan movimientos de tierra importantes, se procederá a regar, de manera que sin encharcar la zona de actuación se reduzca la formación de partículas de tierra en suspensión. Esta condición deberá reflejarse en las condiciones de la concesión de la licencia de obras, y los recursos para llevarla a cabo deberán identificarse previamente al inicio de las obras de ejecución.

Evitar ejecutar las obras en periodos de máxima afluencia de público.

Las excavaciones y movimientos de tierras que se realicen para la construcción de las viviendas deberán quedar fuera del periodo estival considerado como temporada alta (del 15 de julio al 31 de agosto), pues es cuando, los puntos de observación “Altea la Vella” y “l’Olla d’Altea”, en especial, y en menor medida la carretera “CV-755”, tienen su máxima afluencia turística.

Se estará en cualquier caso de acuerdo con la *Ordenanza reguladora de horarios y condiciones de limpieza y seguridad para las obras y construcciones en el término municipal de Altea* (publicada el 3 de julio de 2012, BOP n° 125).

Fase de funcionamiento.

Normativa de integración para edificios.

Se detalla en el siguiente apartado la normativa mínima de aplicación.

Agrupar las nuevas edificaciones residenciales junto a los viales, dejando el resto de parcela vacante, manteniendo la vegetación existente e implementándola en los casos en los que sea necesario.

2.1.1.2. Medidas para mejorar el paisaje.

Norte y Noroeste del ámbito.

Plantación de barreras vegetales para disminuir la visibilidad de las construcciones existentes “depósitos de abastecimiento de agua”, visibles desde los puntos de observación principales: Altea la Vella y l’Olla d’Altea, pues, aunque de pequeña escala, se produce una interferencia hacia las vistas del recurso paisajístico de valor muy alto “Serra de Bèrnia”. Esta medida se llevará a cabo en el depósito situado al Norte del ámbito y también en los depósitos situados al Noroeste, mediante la implementación del arbolado en la propia parcela. Esto mejorará la imagen de los depósitos actuales.

La implementación se realizará con arbolado: pino carrasco (*pinus halepensis*) y con especies de matorral denso (*Pistacia lentiscus*, *Quercus coccifera* y *Juniperus oxycedrus*).



Interior de las parcelas privadas.

En las parcelas situadas al Norte Noroeste (calle Alhambra de Granada) y las ubicadas a ambos lados del tramo final de la calle Alhambra de Granada se implementará el arbolado con pino carrasco (*pinus halepensis*) y especies de matorral denso (*Pistacia lentiscus*, *Quercus coccifera* y *Juniperus oxycedrus*).

2.1.1.3. Normativa de integración paisajística y visual.

Normativa de urbanización interior de las parcelas.

1. Se establecen normativas que regulan las ocupaciones máximas, retranqueos y altura reguladora, en la que se recojan y/o desarrollen según proceda, todas las medidas indicadas en el presente documento.
2. La red viaria interna que se trace para el acceso a las viviendas, se adaptará, en general, a la topografía del terreno, evitándose movimientos de tierra innecesarios.
3. En la elección de los pavimentos se tendrá en consideración el carácter del entorno, sus colores y texturas, y se tendrá en cuenta además su función.
4. Para los pasos peatonales del interior de las parcelas se recomienda el uso de pavimentos tipo adoquinados, de piedra, tierra compactada. Se podrán combinar estos pavimentos con tratamientos superficiales (como cepillado, fratasado, impresión...) de hormigón visto. Se dispondrán en ellos o junto a ellos arbolado.
5. Las plantaciones a realizar en el ámbito serán variadas, tanto en especies como tamaño, color.
6. En el proyecto de edificación se analizarán las necesidades objetivas en cuanto a cantidad, distribución, uniformidad, rendimiento, localización y calidad del alumbrado a disponer en las parcelas privadas.
7. La fuente de luz de las luminarias se orientará de manera que se evite la contaminación lumínica cenital.
8. Para la elección de la fuente de luz se atenderá al menos a los siguientes criterios: la temperatura del color, índice de reproducción cromática, consumo energético, flujo y eficacia luminosa, la no contaminación lumínica en función de que el espectro de luz emitido se encuentre más o menos separado de la radiación ultravioleta.
9. El color y tamaño de las luminarias del interior de las parcelas se regula atendiendo a su función en la imagen y con carácter integrador, prohibiéndose en cualquier caso la disposición de báculos, debiendo ser las luminarias de tipo empotrado.
10. Las canalizaciones interiores de las parcelas serán para todos los servicios subterráneos.
11. En cuanto a los espacios libres de las parcelas y de las zonas verdes, se establecen a continuación los criterios generales que se deberán observar:

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



- a. Conservar el estado natural de los mismos y su arbolado, o al menos su potencial ecológico.
- b. Mantener su funcionalidad y diversidad.
- c. Elegir especies vegetales bien adaptadas a las condiciones específicas de la Serra de Bèrnia.
- d. Considerar también en la elección del arbolado el ritmo de crecimiento, la calidad estética, la formación de raíces y menores necesidades hídricas. Se procurará asimismo combinar especies de hoja caduca y perenne, y de periodos distintos de floración; y en las zonas en que el arbolado cumpla con una función de pantalla vegetal prevalecerán las especies de hoja perenne.
- e. Se tendrá en consideración el marco de plantación óptimo en función de la especie arbórea de que se trate.
- f. Se primará la utilización de arbustos y plantas herbáceas y tapizantes para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán textura compacta y un adecuado tupido desde la base.
- g. La plantación de césped no es adecuada para fuertes pendientes y requieren un importante aporte de recursos hídrico y de conservación, por lo que utilización (si se considera indispensable) debe estar restringida a pequeñas zonas.
- h. Las plantas tapizantes requieren menos recursos que el césped y se adaptan mejor a topografías irregulares por lo que se recomienda esta plantación.

Normativa de edificación.

1. Se permiten las tipologías de edificación abierta, con posición aislada en la parcela.
2. Las alineaciones a viales reducirán o eliminarán los 7,00 m establecidos en la normativa del P.G.O.U. de Altea en las zonas indicadas en los planos como frentes de desmonte, con el fin de reducir los movimientos de tierras, dadas las fuertes pendientes de muchas de las parcelas, reducir la presencia de grandes desmontes de piedra vista e integrar adecuadamente la edificación en el entorno. Los retranqueos a viales de las parcelas se definirán en el documento de Estudio de Detalle.
3. Los desmontes y terraplenes necesarios para la construcción de las viviendas cumplirán estrictamente con la normativa del Plan Parcial "El Aramo", arts. 9.1. *Movimientos de tierras y muros de contención* y 9.4. *Desmontes*.

Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aun cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico.

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de emplear cimentaciones profundas, entendiéndose por tales los muros pantalla y el pilotaje.

En las licencias de obra que regulen la ejecución de las obras de las edificaciones se establecerá la obligatoriedad de depositar un aval del 100% de los costes de los capítulos de movimientos de tierras, excavaciones y muros de contención de la edificación, como medida para garantizar la reversión de los trabajos realizados en estos capítulos, en el caso de que las obras queden inconclusas o paralizadas durante más de 2 años. La valoración mínima para la aplicación de este aval será igual a la cantidad total de M3 de excavación a realizar establecida en el Proyecto (esta medición deberá justificarse mediante un plano contenido en el proyecto en el que se grafíe el volumen de excavación sobre un plano topográfico y las necesarias secciones para definir dicho volumen) por un módulo M, que se fija en 48,00 euros/m³, y que

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES



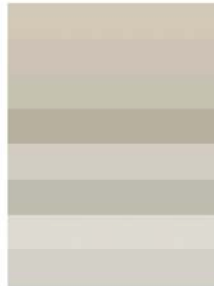
deberá ser actualizado con periodicidad no superior a 10 años. Este aval se aportará con anterioridad al inicio de las obras.

4. Los materiales de acabado de las viviendas deberán ser preferentemente pétreos, en concreto la piedra caliza, admitiéndose también morteros o aplacados en tonos tierras. Se prohíbe la utilización de revestimientos con acabados brillantes, metálicos o reflectantes.

A continuación se aporta una relación de colores basados en la carta PANTONE para estos acabados:

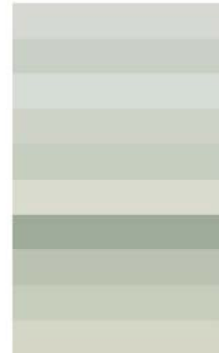
TONOS GRISES

Pantone 400 (209,198,181)
Pantone 406 (206,193,181)
Pantone 413 (198,193,178)
Pantone 414 (181,175,160)
Pantone 420 (209,204,191)
Pantone 421 (191,186,175)
Pantone 427 (221,219,209)
Pantone 428 (209,206,198)



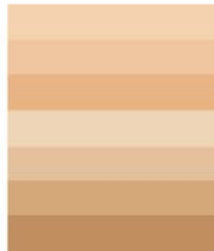
TONOS VERDES

Pantone 5455 (214,216,211)
Pantone 5517 (201,206,196)
Pantone 5523 (214,221,214)
Pantone 5527 (206,209,198)
Pantone 5585 (196,206,191)
Pantone 5595 (216,219,204)
Pantone 5635 (158,170,153)
Pantone 5645 (188,193,178)
Pantone 5655 (198,204,186)
Pantone 5665 (214,214,198)



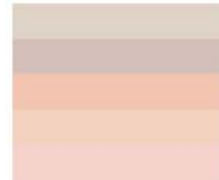
TONOS TIERRA

Pantone 719 (244,209,175)
Pantone 720 (239,196,159)
Pantone 721 (232,178,130)
Pantone 726 (237,211,181)
Pantone 727 (226,191,155)
Pantone 728 (211,168,124)
Pantone 729 (193,142,096)



TONOS ARENA

Pantone 434 (224,209,198)
Pantone 435 (211,191,183)
Pantone 488 (242,196,175)
Pantone 489 (242,209,191)
Pantone 503 (244,209,204)



Los tonos particulares de las edificaciones para cada una de las zonas serán los siguientes:

- Zona 1. Bosque: Los tonos a utilizar en los acabados serán los tonos verdes y arenas.
- Zona 2. Transición: Los tonos a utilizar en los acabados serán los verdes y tierras.
- Zona 3. Prados calcáreos: Los tonos a utilizar en los acabados serán los grises y tierras.

5. Las superficies acristaladas de las edificaciones no supondrán más de un 60% de la envolvente aérea del edificio, para limitar los reflejos. Se prohíbe expresamente la utilización de vidrios coloreados (tonos azules, rojos o amarillos). Se permite la utilización de vidrios de control solar en tonos grises.

6. Al menos el 50% de la superficie no ocupada por la edificación deberá mantenerse con sus características naturales propias iniciales y potenciada con elementos de jardinería con carácter integrador.

7. Todos los proyectos deberán justificar en su memoria las medidas de integración paisajística aportadas.

8. La máxima altura reguladora se fija en 7 metros y dos plantas, por considerar esta cota adecuada entre los usos permitidos y la interferencia visual en la zona.

Arquitectos:

MARIA ISABEL VIDAL ARIQUISTAIN - COACV N°4327
ELBIO LAGUNO BASELLI - COACV N°10278

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

9. No se permitirán materiales a cara vista sin un adecuado acabado, como por ejemplo enfoscados sin ningún tipo de tratamiento superficial tintado, cerámica hueca sin revestir, grapas y otros elementos de fijación sin tratamiento anticorrosión, cables vistos.

10. En los cerramientos de fachada no se utilizarán revestimientos reflectantes, y se evitarán materiales opacos susceptibles de producir reflejos apreciables desde el paisaje.

11. Los cerramientos de parcelas cumplirán la normativa del Plan Parcial "El Aramo", art. 9.2. *Cerramientos de parcela*. Además el acabado de estos muros será el de muros de mampostería irregular de piedra caliza en seco (careada o concertada), de tonos oscuros o tierras. Como segunda opción se podrá utilizar el muro de mampostería ordinaria (ejecutada con mortero) utilizando mortero de juntas de similar color al de las piedras.

En el caso de que se decida la opción de no ejecutar cerramiento de parcela, se deberá realizar una plantación para la revegetación de los taludes. La elección de la plantación a realizar tendrá en consideración los siguientes objetivos: estabilizar los taludes evitando su degradación por escorrentía superficial, generar una imagen menos antropizada, estar adaptadas a la ubicación y necesitar poco o ningún riego. Se utilizarán preferentemente especies arbustivas y herbáceas.

Los cerramientos de parcela, si alguna zona no es opaca, se completarán con elementos vegetales.

Las características y limitaciones anteriores se harán extensivas a todos los cerramientos, además de los frentes de parcela, así como a los aterrazamientos y cambios de nivel.

Se aportan algunas imágenes de posibles soluciones constructivas:





12. En los frentes de parcela, se tendrá especialmente en cuenta esta situación, dando a los cerramientos de parcela un tratamiento muy vegetal o a base de muros de mampostería con piedra del lugar. Esto se hará extensivo a cualquier tipo de muro de aterrazamiento o cambio de nivel del interior de la parcela.

13. Los muros de contención necesarios para la ejecución de las viviendas cumplirán estrictamente con la normativa del Plan Parcial "El Aramo", arts. 9.1. *Movimientos de tierras y muros de contención.*

En las parcelas en la que se opte por la ejecución de muros de contención para evitar excesivos movimientos de tierras, asegurando igualmente su estabilidad y reduciendo el consumo de recursos (suelo, tierras, maquinaria...) se utilizará la solución de muros de mampostería irregular de piedra caliza en seco (careada o concertada), de tonos oscuros o tierras. Como segunda opción se podrá utilizar el muro de mampostería ordinaria (ejecutada con mortero) utilizando mortero de juntas de similar color al de las piedras.

Se prohíbe expresamente la utilización de muros de escollera o gaviones, así como muros hormigón armado, bloques de hormigón o de piezas prefabricadas, si no se revisten de los materiales indicados anteriormente.

La utilización de muros de hormigón revestidos con piedra, se limitará únicamente a los casos en los que técnicamente no sea posible realizarlos íntegramente en piedra, lo cual deberá justificarse razonadamente.

14. Los propietarios de los edificios son responsables de mantenerlos en adecuada condición en cuanto a su ornato y seguridad.

15. Cuando existan edificaciones auxiliares, éstas tendrán la misma consideración en cuanto a estética e integración que la construcción principal.

16. Las pérgolas se construirán íntegramente en madera y su cobertura se realizará con material vegetal, cuya altura total no superará los 3,00 m. y podrán estar alineadas con calle, (sin retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle), debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

En los tipos de madera a utilizar se evitarán aquellas de tonos claros y acabados en colores claros.

17. Se regularán las características de toldos y marquesinas, evitando los colores primarios o blancos, así como las franjas de diferentes colores.

18. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, en función de la zona donde se sitúe la vivienda. En el caso de ser inclinadas, la pendiente será siempre inferior al 20% y estas no verterán sobre las fachadas.

Se prohíbe expresamente la utilización de coberturas de tejas de cualquier tipo. Los revestimientos de las cubiertas no accesibles, serán vegetales o de gravas en tonos grises, en función de la zona en la que se sitúe la vivienda.

Los parámetros particulares de las edificaciones para cada una de las zonas serán los siguientes:

- Zona 1. Bosque: Las cubiertas serán siempre inclinadas, con las características descritas anteriormente.

El revestimiento de las cubiertas no accesibles será vegetal en toda su superficie.

- Zona 2. Transición: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con las características descritas anteriormente.



El revestimiento de las cubiertas no accesibles podrá ser vegetal en toda superficie, pudiendo reducirse hasta el 60% la superficie vegetal, el resto será de gravas, tierras o de pavimento.

- Zona 3. Prados calcáreos: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, con las características descritas anteriormente.

El revestimiento de las cubiertas no accesibles no será vegeta, pudiendo ser de gravas, tierras o pavimentadas.

19. Se prohíbe expresamente la utilización de cualquier tipo de balaustrada, bien sea cerámica o de hormigón.

20. Las carpinterías exteriores podrán ser aluminio lacado o anodizado, ambas en acabado mate y colores grises. También podrá utilizarse la madera en las carpinterías exteriores, pudiendo utilizarse las siguientes maderas: ipé, iroko y elondo. Los parasoles serán del tono de las carpinterías.



2.2. CONCLUSIONES.

Como resultado del estudio particularizado que se ha hecho de cada parcela teniendo en cuenta todos los factores que inciden para la localización de los volúmenes, topografía, vegetación, ordenanzas, impacto visual y ambiental:

Sugerimos que se estudie con detenimiento nuestra propuesta, ya que es el deseo de todos que este enclave natural de la Sierra de Bernia tan espectacular, con valores paisajísticos dignos de destacar, las futuras edificaciones no perturban al entorno, integrándose lo más posible a él. Es muy importante la sensibilidad al proyectar del proyectista y del promotor, cuidando las formas, los materiales, los colores, la implantación de la construcción y sobre todo respetando al máximo la naturaleza que lo rodea para lograr el efecto deseado.

En Altea, Junio de 2016

Arquitecta María Isabel Vidal Ariquistain
Colegiado N° 4327

Arquitecto Elbio Laguno Baselli
Colegiado N° 10278