



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALTEA

13759 APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE FASE I DEL POLÍGONO URLISA III DEL PLAN PARCIAL EL ARAMO

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con carácter ordinario el día veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, previa deliberación, en votación ordinaria y por unanimidad de todos los asistentes, adoptó el siguiente Acuerdo:

“Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Fase I del Polígono Urlisa III del Plan parcial “El Áramo”, con el Estudio de Integración Paisajística que acompaña”.

“NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA FASE I DEL POLÍGONO URLISA III DEL PLAN PARCIAL “EL ÁRAMO”:

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.

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.

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 nº 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.



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*).

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:



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

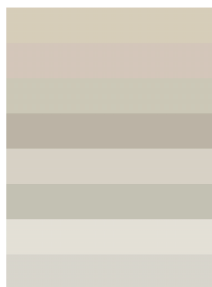
4. Los materiales de acabado de las viviendas deberán ser preferentemente pétreos, en concreto la piedra caliza, admitiéndose también morteros o aplacados en tonos tierras. Se prohíbe la utilización de revestimientos con acabados brillantes, metálicos o reflectantes.

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



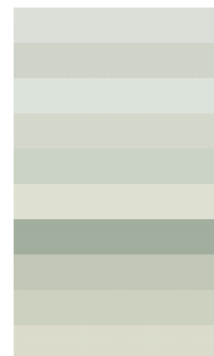
TONOS GRISES

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)



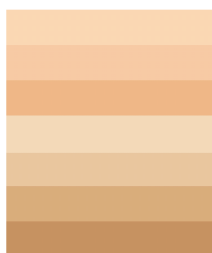
TONOS VERDES

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)



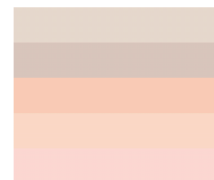
TONOS TIERRA

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.

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.

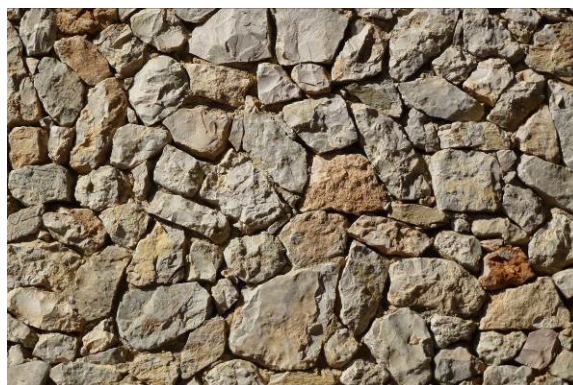
11. Los cerramientos de parcelas cumplirán la normativa del Plan Parcial "El Aramo", art. 9.2. *Cerramientos de parcela*. Además el acabado de estos muros será el de muros de mampostería irregular de piedra caliza en seco (careada o concertada), de tonos oscuros o tierras. Como segunda opción se podrá 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."

Lo que se pone en general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57.2 de la LOTUP, habiendo sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en fecha 1 de diciembre de 2016 con número de registro 03018-2000.

RECURSOS PROCEDENTES

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el



artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Altea, 16 de Diciembre de 2016

El Alcalde

Fdo.: Jaume Llinares Cortés

Altea, documento firmado digitalmente