

# **-borrador- 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:**

Junio 2020

## ÍNDICE

1.	MEMORIA INFORMATIVA .....	3
1.1	Antecedentes .....	3
1.2	Objeto del Estudio de Detalle .....	3
1.3	Promotor .....	4
1.4	Datos equipo redactor .....	4
1.5	Delimitación del área objeto del Estudio de Detalle .....	5
1.5.1	Información catastral .....	5
1.5.2	Titularidad .....	7
1.6	Ámbito de desarrollo .....	8
1.7	Parámetros urbanísticos según planeamiento vigente .....	8
1.7.1	Estudio de Detalle 2002 .....	9
1.7.2	Texto Refundido Ordenanzas de Uso y Volumen PP El Áramo .....	9
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	14
2.1	Justificación de la delimitación del área objeto .....	14
2.2	Objeto del Estudio de Detalle .....	14
2.3	Análisis de su integración en el paisaje urbano .....	15
2.3.1	Valoración de la Alternativa elegida A2 .....	15
2.4	Estudio comparativo para la Edificabilidad del E.D. ....	16
2.5	Estudio comparativo para las superficies del E.D .....	16
2.6	Justificación cambio de trazado del vial de acceso .....	17
2.7	Viario de plataforma única .....	18
3.	NORMATIVA ESTUDIO DETALLE .....	20
3.1	Ordenanza .....	20

## **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 pácelas, 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.

Por todo ello, es intención de D. José Pérez Pérez promover e impulsar el trámite correspondiente de modificación de Estudio de Detalle al efecto.

### **1.2 Objeto del Estudio de Detalle.**

El objeto 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 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.

### **1.3 Promotor**

La iniciativa es impulsada por 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).

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)

### **1.4 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-




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

### 1.5.1 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  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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

**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**

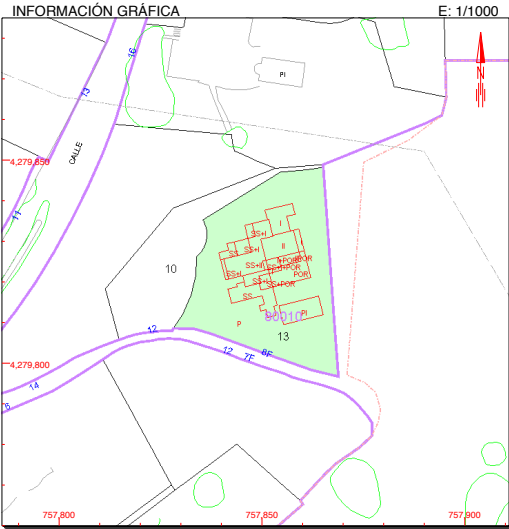
SITUACIÓN  
AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 8[F] N2dup-A  
ALTEA [ALICANTE]

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

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	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

**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.

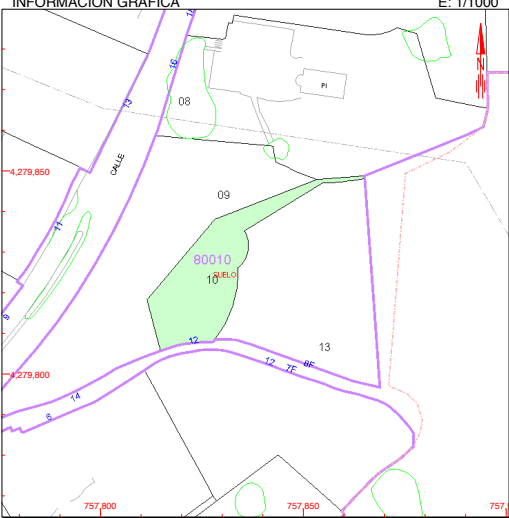
Jueves, 23 de Abril de 2020

757.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

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

 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>		
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 8001010YH5870S0001SI		
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>		
LOCALIZACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 12</b> <b>03599 ALTEA (ALICANTE)</b>		
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN: --	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>		
SITUACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 12</b> <b>ALTEA (ALICANTE)</b>		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 581	TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA**



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.

Jueves , 23 de Abril de 2020

757,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana


— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

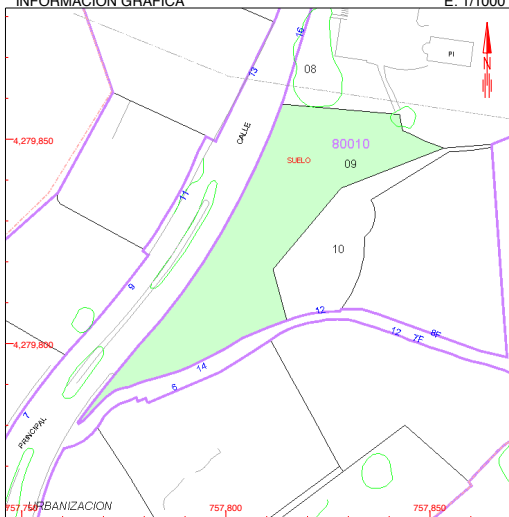
— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

 <b>GOBIERNO DE ESPAÑA</b> MINISTERIO DE HACIENDA		SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
<b>CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE</b>		
<b>REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE</b> 8001009YH5870S0001UI		
<b>DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE</b>		
LOCALIZACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 14</b> <b>03599 ALTEA (ALICANTE)</b>		
USO PRINCIPAL: Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN: --	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --	
<b>PARCELA CATASTRAL</b>		
SITUACIÓN: <b>AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 14</b> <b>ALTEA (ALICANTE)</b>		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.703	TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar

**INFORMACIÓN GRÁFICA**



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.

Jueves , 23 de Abril de 2020

757,850 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía


## 1.5.2 Titularidad

El suelo sujeto al 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 den Avda. Alt Rei en Jaume I, 23, 2ºD de Altea - 03590- (Alicante).

### Datos del bien inmueble

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



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
8001009YH5870S0001UI

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 14  
[03599 ALTEA (ALICANTE)]

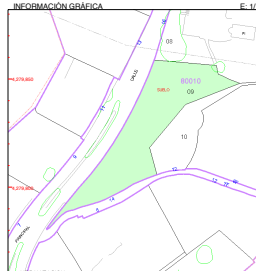
Suelo sin edif. [ ] Suelo sin edificar [ ]

Superficie de construcción [1.703,000000] Superficie catastral [1.703,000000]

**PARCELA CATASTRAL**

AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 14  
[ALTEA (ALICANTE)]


Superficie catastral [1.703,000000] Superficie sin edificar [ ]



**INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1:100

Julianes, 23 de Abril de 2020



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CADASTRO

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

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
8001010YH5870S0001SI

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 12  
[03599 ALTEA (ALICANTE)]

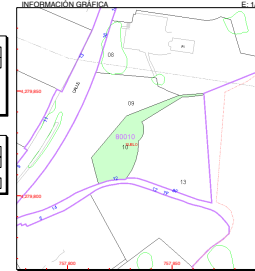
Suelo sin edif. [ ] Suelo sin edificar [ ]

Superficie de construcción [ ] Superficie catastral [ ]

**PARCELA CATASTRAL**

AV PRINCIPAL DE LA SIERRA 12  
[ALTEA (ALICANTE)]

Superficie catastral [ ] Superficie sin edificar [ ]



**INFORMACIÓN GRÁFICA**

E: 1:100

Julianes, 23 de Abril de 2020

## 1.6 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 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*

## 1.7 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 Aramo (publicado en el B.O.P. nº226 de 27/11/2013)*”.

### 1.7.1 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>*

### 1.7.2 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 m2.*

*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 .-*



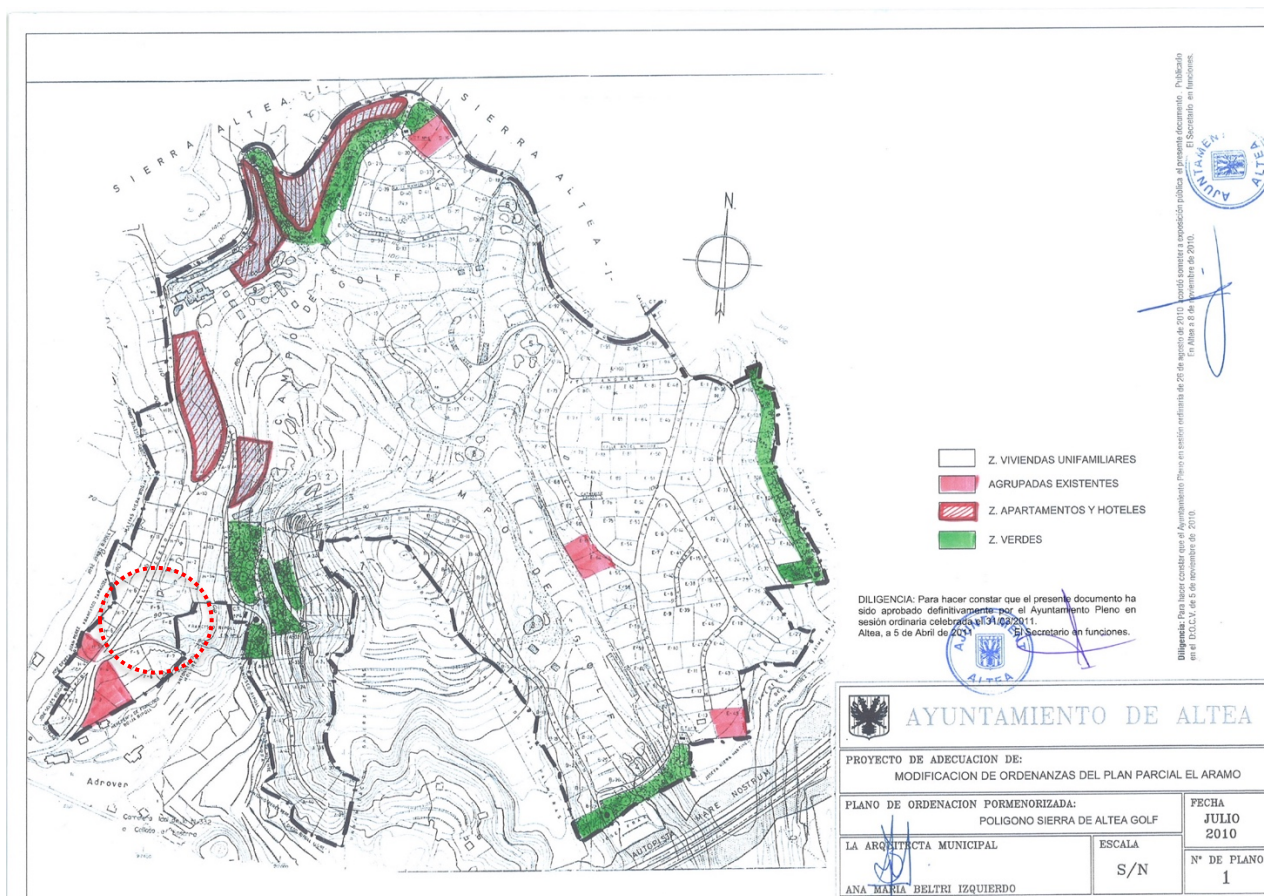
- Calles asfaltadas, redes generales de agua y energía eléctrica.

## 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>

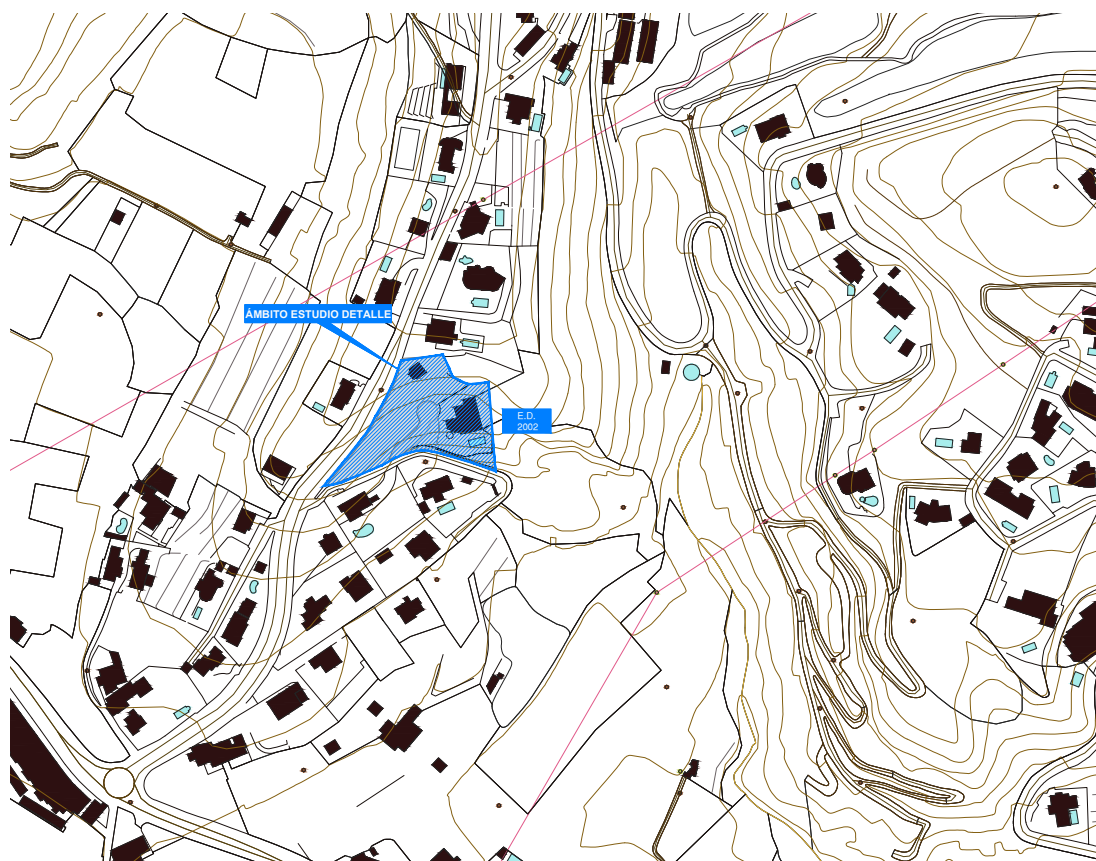
## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1 Justificación de la delimitación del área objeto

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

La delimitación mínima propuesta para el Estudio de Detalle es la manzana, conforme al apartado 2 del artículo 41 de la Ley 5/2014 LOTUP.

*".....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 del Estudio de Detalle

El objeto 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 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 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

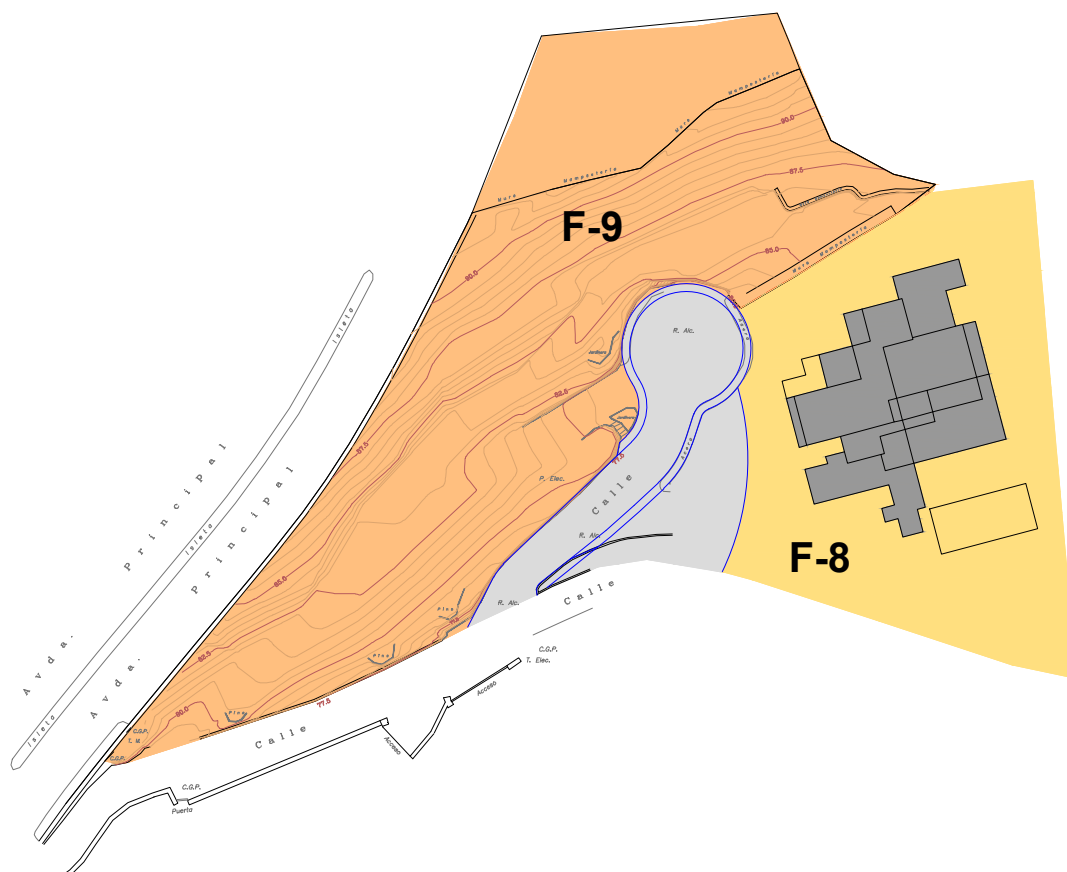
ALTERNATIVA A2: Modificar el Estudio de Detalle para adaptarlo a la realidad física

### **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. Asimismo, 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.

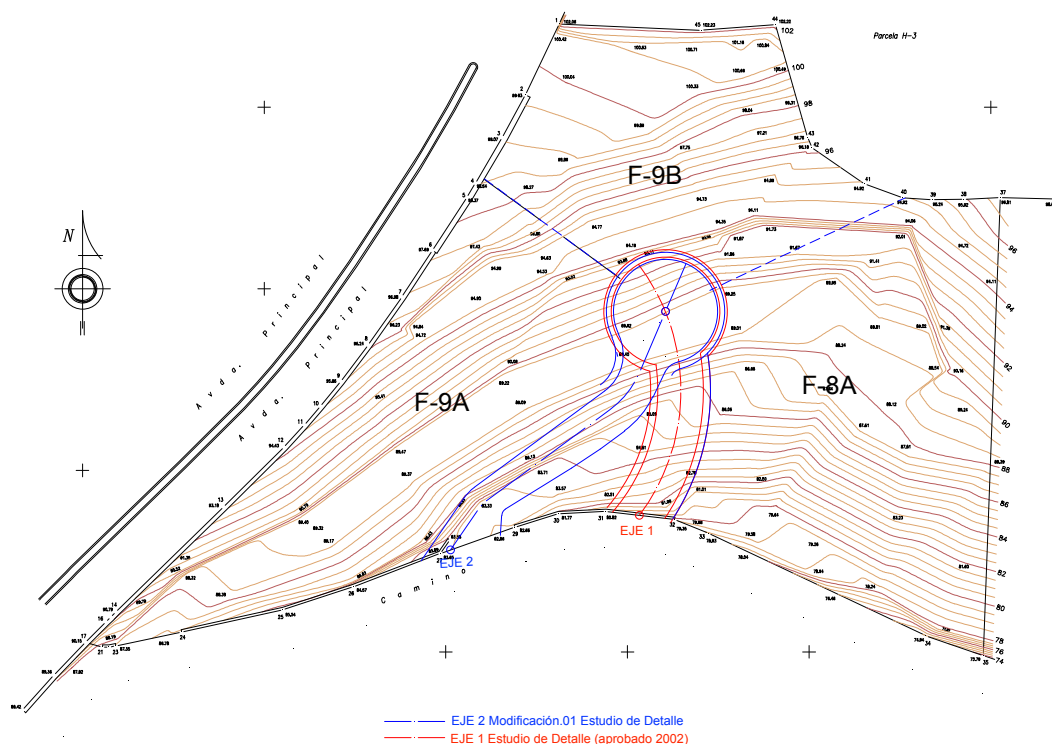
La propuesta modificada de Estudio de Detalle mantiene y respeta la superficie de la parcela F-8, aumentando la superficie viaria a ceder como consecuencia de la variación del vial de acceso y la unificación en una única parcela F-9 como resultado de agrupar la F-9 y F-9B.

ZONA	SUPERFICIE ED 2002	SUPERFICIE ED 2020
PARCELA F-8	1.272,43 m2	1.272,43 m2
PARCELA F-9A Y F-9B	2.125,17 m2	1.955,37 m2
VIARIO	258,48 m2	428,28 m2
<b>TOTAL</b>	<b>3.656,08 m2</b>	<b>3.656,08 m2</b>

## 2.6 Justificación cambio de trazado del vial de acceso

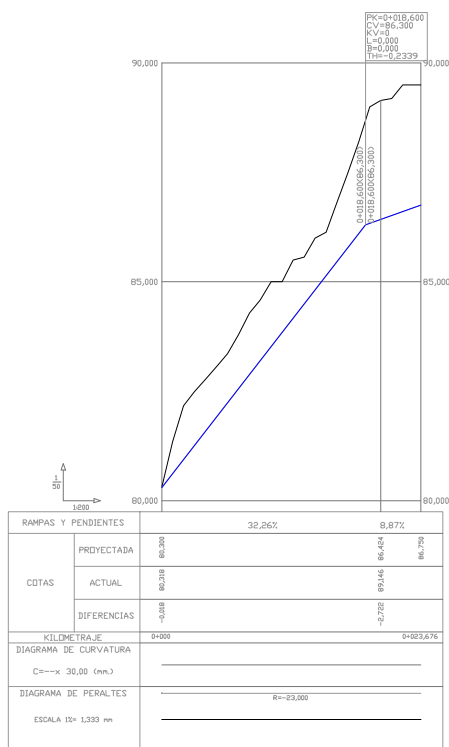
La elección de la alternativa A2 viene precedida a su vez por la rasante del vial ejecutado, ya que el vial definido en el Estudio de Detalle aprobado en 2002 era técnicamente inviable.

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

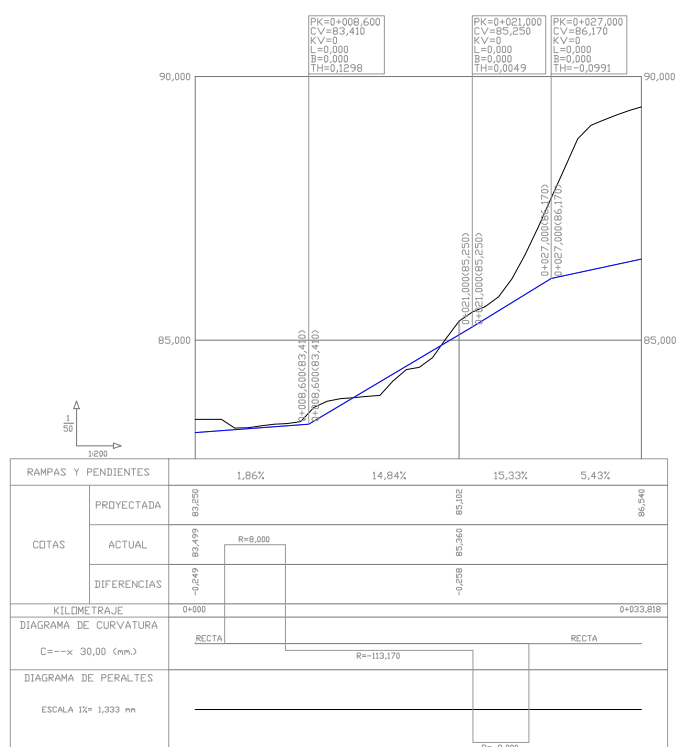


*Superposición EJES con topografía original.*





Perfil longitudinal EJE 1

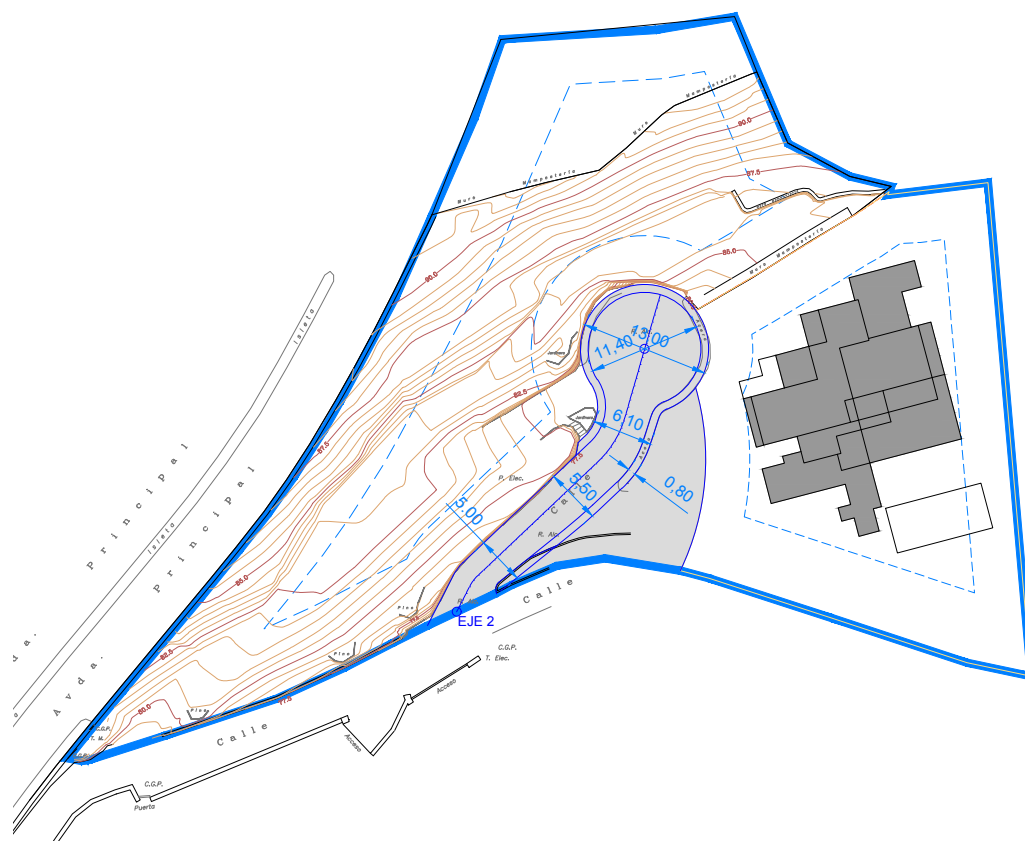


Perfil longitudinal EJE 2

## 2.7 Vial de plataforma única

Conforme al *anexo IV de la LOTUP*, apartado III *Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas*, epígrafe 2 *Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria*, el vial 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.

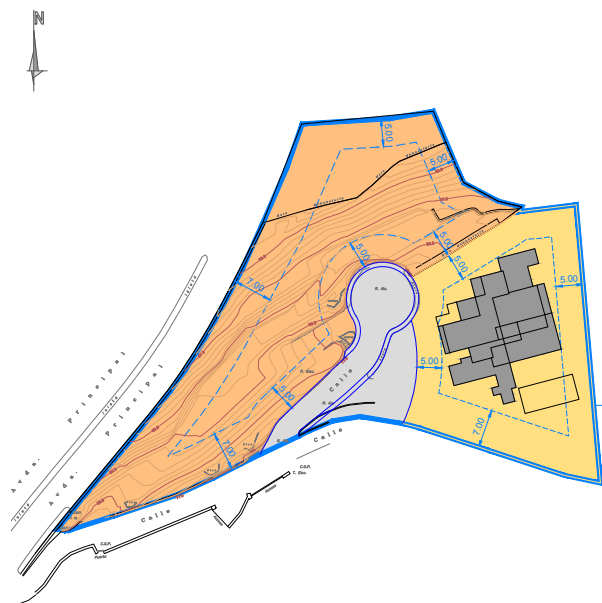


*Planta viario acotada*

### 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	Suelo Urbano Viviendas Unifamiliares

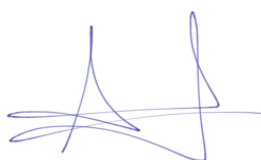
#### PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN

Tipo Edificación	Vivienda Unifamiliar
Parcela mínima	800
Altura máxima	7m
Número máximo de Alturas	2 Plantas
Índice de Edificabilidad Neta	0,35 m2s/m2u - 1m3/m2
Retranqueo a calle	7 m
Retranqueo a medianera	5 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	25%

#### ZONIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

Residencial		
Parcela F-8		1.272,43 m2
Parcela F-9		1.955,37 m2
Superficie viaria		428,28 m2

Altea, junio de 2020



Andrés Laporta Sáez  
Arquitecto  
Nº colegiado CTAA: 12.969

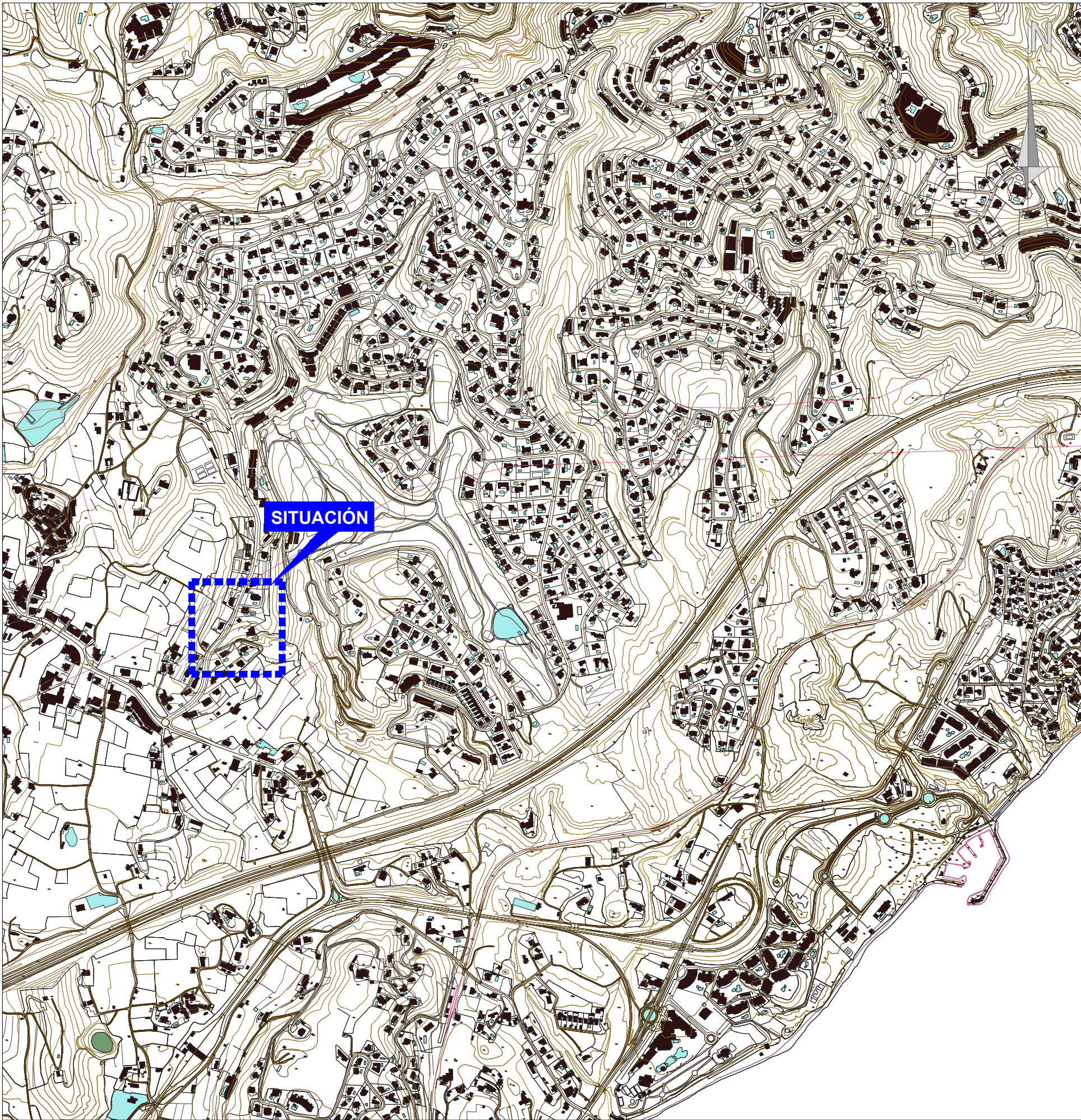


Vicente Andrés Soler Soler  
Grado en Arquitectura Técnica  
Master en Gestión de la Edificación  
Nº colegiado COATIE: 3.764

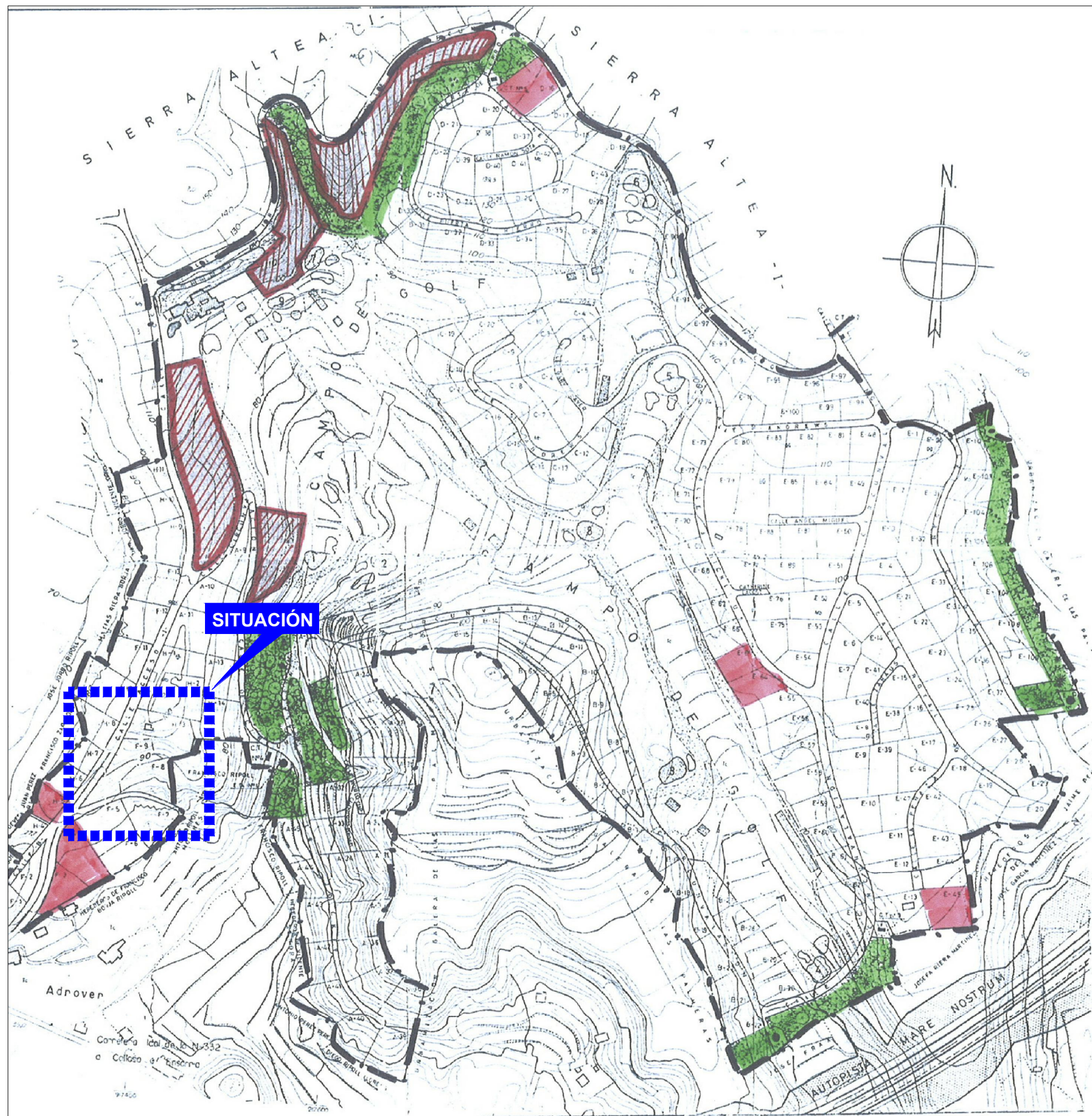


## PLANOS









- Z. VIVIENDAS UNIFAMILIARES
- AGRUPADAS EXISTENTES
- Z. APARTAMENTOS Y HOTELES
- Z. VERDES

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 31/03/2011.  
Altea, a 5 de Abril de 2011. El Secretario en funciones.

Diligencia: Para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 26 de agosto de 2010 acordó someter a exposición pública el presente documento. Pu  
En Altea a 8 de noviembre de 2010. El Secretario en fun



AYUNTAMIENTO DE ALTEA

PROYECTO DE ADECUACION DE:  
MODIFICACION DE ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL EL ARAMO

PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA:  
POLIGONO SIERRA DE ALTEA GOLF

FECHA  
JULIO  
2010

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

ESCALA  
S/N

Nº DE PLANO  
1

ANA MARIA BELTRI IZQUIERDO

PROMOTOR

PROMOTOR: D. José Pérez Pérez

EMPRESA CONSULTORA

**Zero**  
innovación urbana

AUTOR DEL PROYECTO

Andrés Laporta Sáez  
Arquitecto colegiado nº 12.969

Vicente Andrés Soler Soler  
Grado Arquitectura Técnica colegiado nº 3764

ESCALA

NÚMICA

EXPEDIENTE

0082020

FECHA

junio 2020

PROYECTO

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-

PLANO SIN EFICACIA NORMATIVA

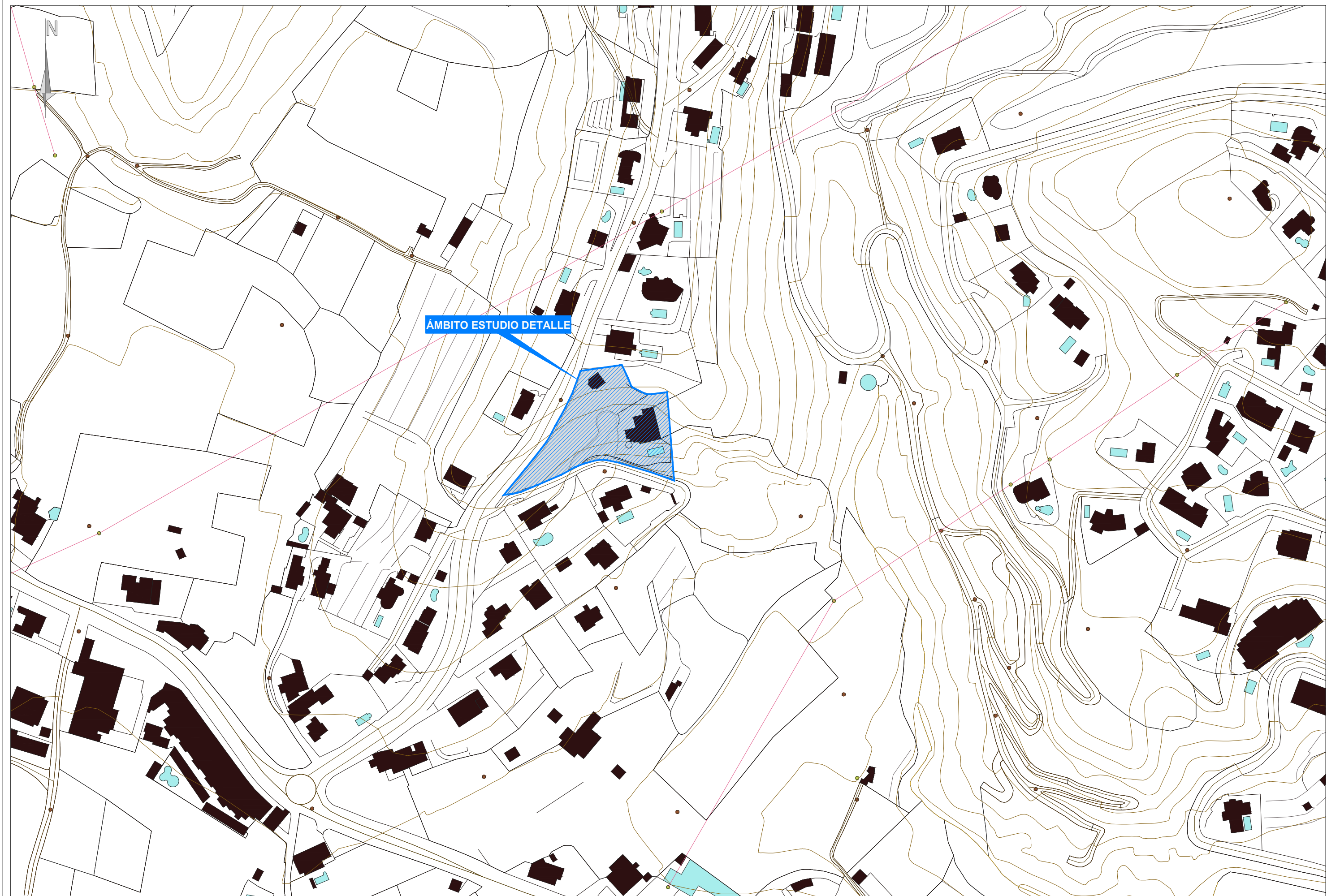
SITUACIÓN RESPECTO PP EL ARAMO  
PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

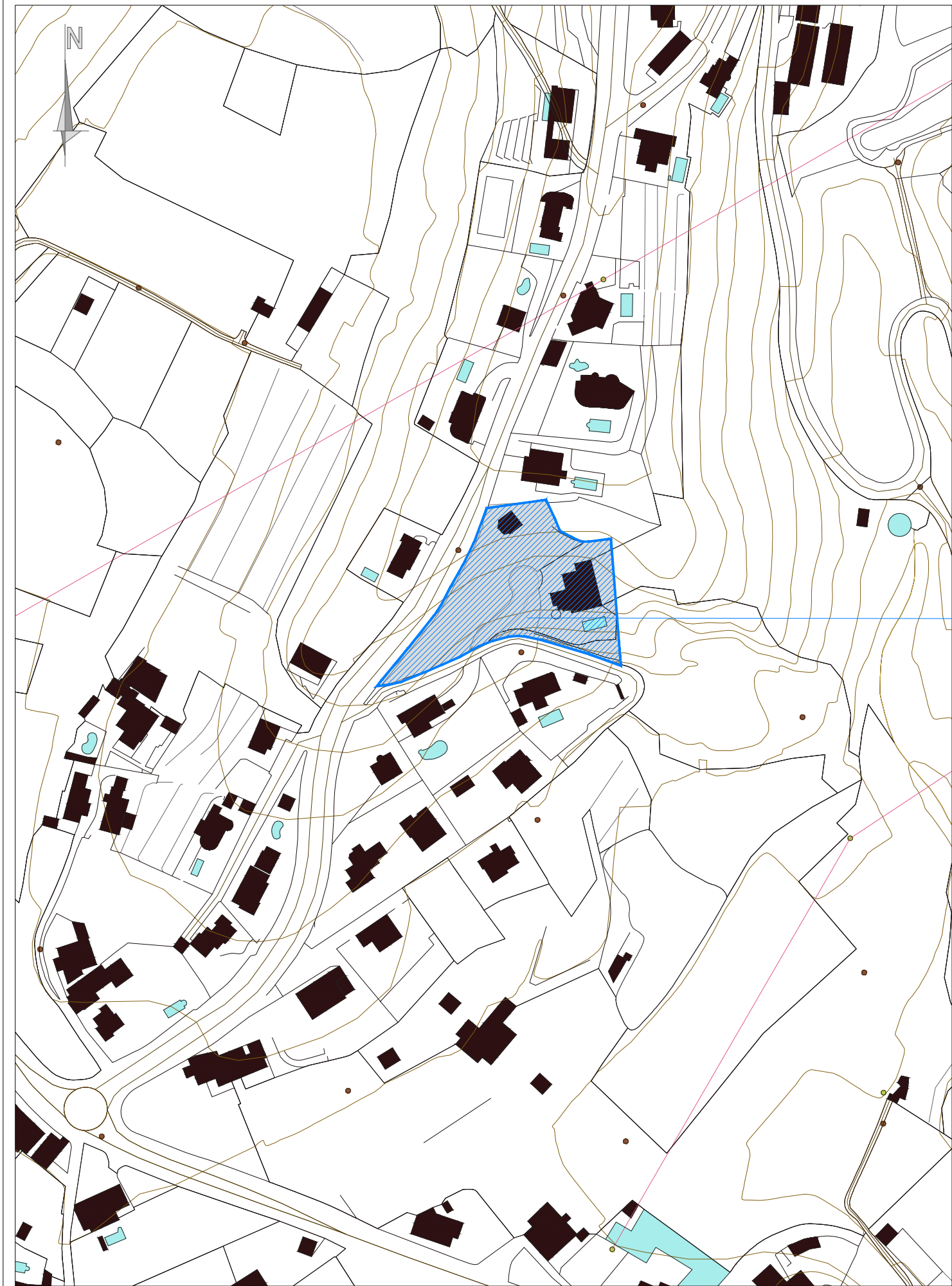
Nº PLANO

2

1 de 1





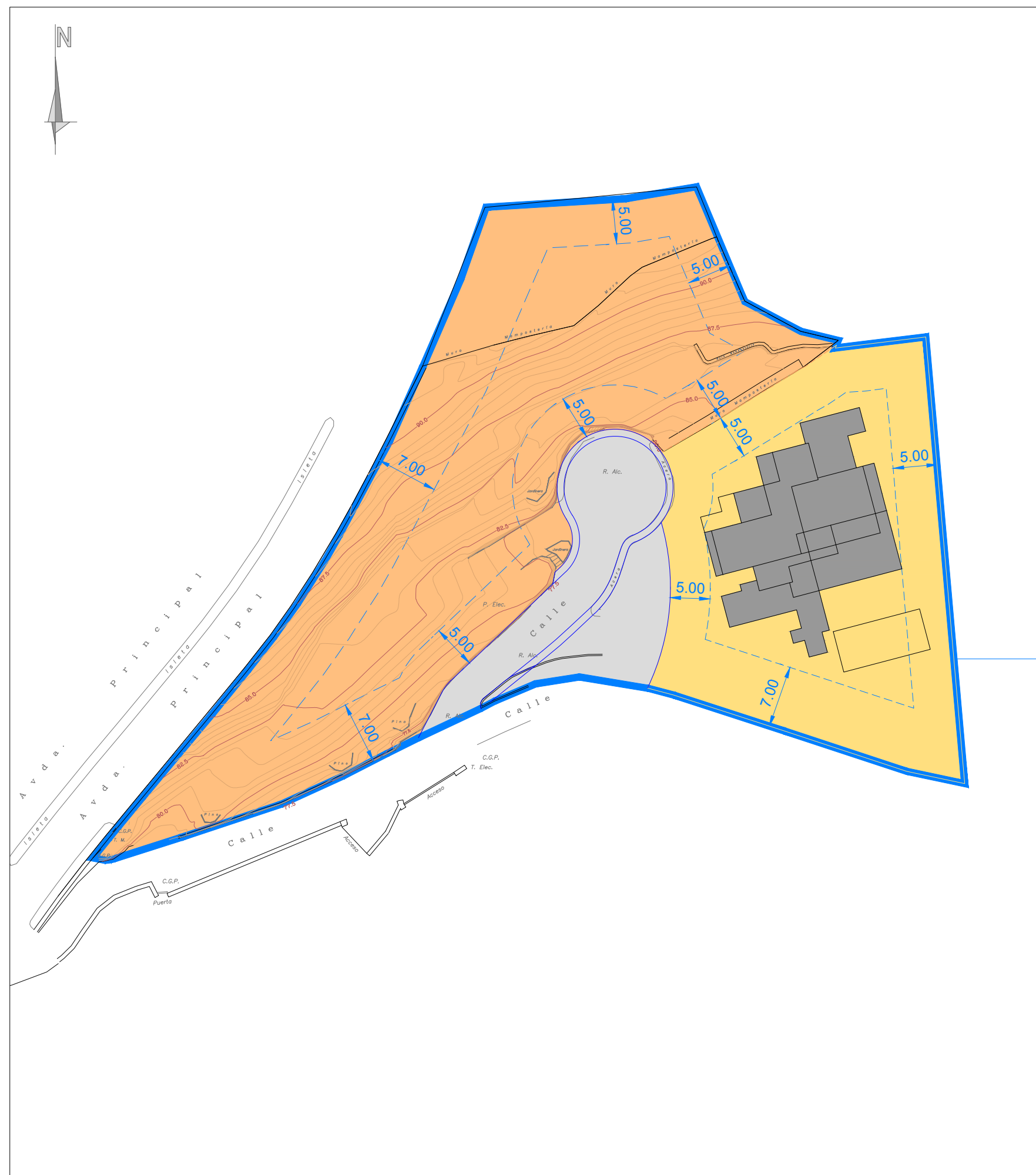


PLANEAMIENTO VIGENTE	Parcela	CALIFICACIÓN
Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf (Ap. 27/08/2002 publicado en el B.O.P. nº227 de 02/10/2002)	F-8 F-9	Suelo Urbano Viviendas Unifamiliares
Texto Refundido de las Ordenanzas de Uso y Volumen 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	800
Altura máxima	7m
Número máximo de Alturas	2 Plantas
Índice de Edificabilidad Neta	0,35 m2s/m2u - 1m3/m2
Retranqueo a calle	7 m
Retranqueo a medianera	5 m
Coefficiente de ocupación sobre rasante	25%

— ZONA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE aprobado 2002

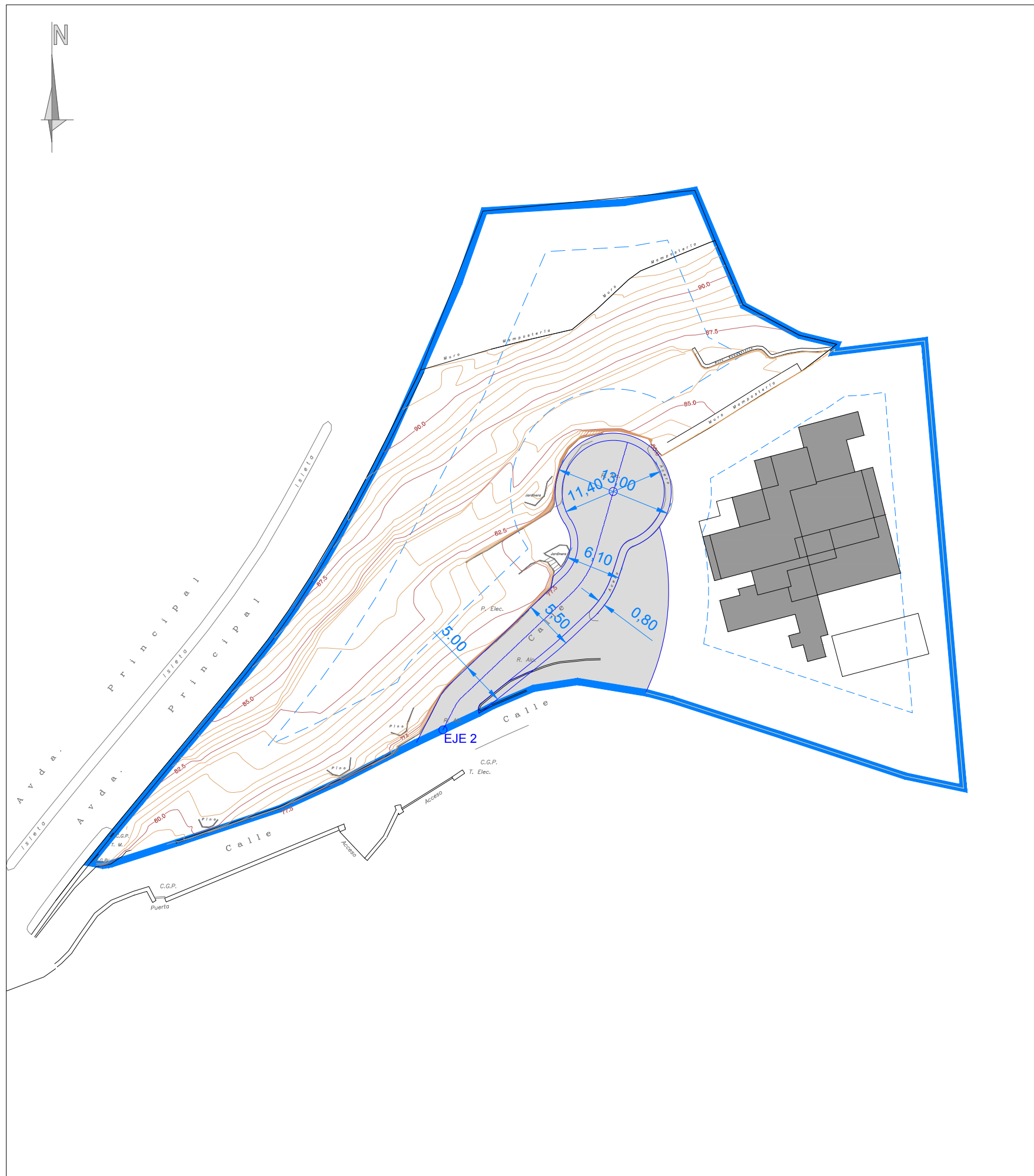




PROPUESTA DE PLANEAMIENTO	Parcela	CALIFICACIÓN
Modificación 01 Estudio de Detalle para la creación de vial interior de las parcelas F-8 y F-9 del polígono Sierra Altea Golf	F-8 F-9	Suelo Urbano Viviendas Unifamiliares

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

ZONIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE		
Residencial		
Parcela F-8		1.272,43 m2
Parcela F-9		1.955,37 m2
Superficie viaria		428,28 m2



PERFIL LONGITUDINAL EJE 2

