



**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACION PUNTUAL DE LOS CAPITULOS  
III CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
Y  
IV CONDICIONES DE USO Y PARCELA  
DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DEL  
PLAN PARCIAL EL ARAMO  
PGOU DE ALTEA**



**MARZO 2011**



## INDICE

### A.- MEMORIA INFORMATIVA

- A.1.- Objeto de la modificación
- A.2.- Antecedentes
  - A.2.1.- De Planeamiento
  - A.2.2.- Administrativos

### B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- B.1.- Ámbito de aplicación
- B.2. Justificación de la modificación propuesta.
  - B.2.a).- En cuanto a la eliminación del artículo 9 y de los párrafos referidos a la agrupación de viviendas del artículo 12.
  - B.2.b).- Cambios en la normativa para completar la regulación de las edificaciones.
- B.3.- Alcance de la modificación propuesta.-

### C.- ORDENANZAS MODIFICADAS.-

### D.-PLANOS.-

- D.1.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA . POLIGONOS

### ANEXO I.-

- Texto de las Ordenanzas previo a su Modificación



## A.- Memoria Informativa

### A.1 Objeto de la Modificación

El presente documento tiene por objeto modificar los Capítulos III Condiciones de la Edificación y IV Condiciones de Uso de las Ordenanzas del Plan Parcial El Aramo, aprobado el 20 de octubre de 1978 y cuyas determinaciones se mantuvieron vigentes en el Plan General de Ordenación Urbana de Altea, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de septiembre de 1.982 y publicado en el BOP el 23 de diciembre de 1.982.

Las modificaciones que se proponen en el presente documento consisten en :

- A) Eliminar la actual regulación que hace referencia a las agrupaciones de edificaciones, definiendo las zonas en las que se permita y regulándolas de forma completa.
- B) Complementar las actuales ordenanzas en aspectos que ofrecen dudas en cuanto a su interpretación
- C) Incluir la regulación de elementos constructivos que carecían de ella.

### A.2 Antecedentes.

#### A.2.1.- De Planeamiento

El Proyecto de Adecuación del Plan Parcial El Aramo, fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20 de octubre de 1978. Con posterioridad fue aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Altea por la Comisión Territorial de Urbanismo en septiembre de 1.982, y publicado en el BOP el 23 de diciembre de 1.982, que respetó las determinaciones contenidas en el documento de Ordenación Pormenorizada de aplicación en el ámbito del Aramo.

#### A.2.2.- Administrativos

Durante los años de aplicación de la normativa, y al amparo de lo establecido en el artículo 12 incluido en el Capítulo III- Condiciones de la Edificación de las Ordenanzas, se han realizado agrupaciones de viviendas, que han sido objeto de críticas y quejas vecinales

Por otro lado, por parte del Grupo Municipal CIPAL se ha presentado una Moción, en la que se propone:

- a) **Que se defina** el tipo mencionado en el Plan Parcial EL ARAMO de “**construcciones agrupadas o multifamiliares**”, **en un sentido restrictivo** como viviendas unifamiliares aisladas que se agrupan –sin efecto apantallamiento- para compartir equipamiento, no como bloques de apartamentos o adosados como se hace en la actualidad.



- b) **Que se promueva una modificación del Plan Parcial EL ARAMO**, en la que se delimiten de forma específica las zonas en las que dichas construcciones agrupadas o multifamiliares (entendidas en el sentido restrictivo planteado anteriormente) sí estarían permitidas, de manera que se impida la **amalgama indiscriminada de viviendas unifamiliares “puras” con las “viviendas multifamiliares”**.
- c) Que se realice una **investigación en cuanto al número de viviendas construidas en el ámbito del Plan Parcial EL ARAMO** en lo referente a viviendas unifamiliares, Apartamentos y Hoteles, Pueblo y “Construcciones multifamiliares”, utilizando para ello no solo los archivos informáticos del Ayuntamiento, sino también los datos de altas de viviendas que pueden obtenerse del Departamento de Rentas de este Ayuntamiento así como instrumentos como Google Earth. De este modo, podremos comprobar el porcentaje de viviendas construidas de ese tipo y en consecuencia, la viabilidad - o mejor dicho, la falta de viabilidad si se ha sobrepasado el límite del 20% permitido - de seguir otorgando licencias de este tipo.

La propuesta presentada fue Dictaminada en la Comisión informativa de urbanismo, en sesión ordinaria de fecha 20 de mayo de 2.010, fuera del orden del día y previa declaración de urgencia, adoptando con el voto a favor del grupo municipal CIPAL, D<sup>a</sup> Francesca Sevilla García y con la abstención del grupo municipal socialista, PP y BLOC elevar al PLENO la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

*Primero.- Que se defina el tipo mencionado en el Plan Parcial EL ARAMO de “construcciones agrupadas o multifamiliares”, en un sentido restrictivo como viviendas unifamiliares aisladas que se agrupan –sin efecto apantallamiento- para compartir equipamiento, no como bloques de apartamentos o adosados como se hace en la actualidad.*

*Segundo.- Que se promueva una modificación del Plan Parcial EL ARAMO, en la que se delimiten de forma específica las zonas en las que dichas construcciones agrupadas o multifamiliares (entendidas en el sentido restrictivo planteado anteriormente) sí estarían permitidas, de manera que se impida la amalgama indiscriminada de viviendas unifamiliares “puras” con las “viviendas multifamiliares”.*

*Tercero.- Que se realice una investigación en cuanto al número de viviendas construidas en el ámbito del Plan Parcial EL ARAMO en lo referente a viviendas unifamiliares, Apartamentos y Hoteles, Pueblo y “Construcciones multifamiliares”, utilizando para ello no solo los archivos informáticos del Ayuntamiento, sino también los datos de altas de viviendas que pueden obtenerse del Departamento de Rentas de este Ayuntamiento así como instrumentos como Google Earth. De este modo, podremos comprobar el porcentaje de viviendas construidas de ese tipo y en consecuencia, la viabilidad - o mejor dicho, la falta de viabilidad si se ha sobrepasado el límite del 20% permitido - de seguir otorgando licencias de este tipo”.*

El contenido de la Moción así como su propuestas han sido estudiadas y se ha realizado informe por el Arquitecto D. Francisco Zaragoza en fecha 24 de mayo de 2010, en el que se aclara el contenido de la norma de aplicación, con el siguiente tenor literal:

*La Moción denominada ‘Moción para evitar los excesos del urbanismo’ presentada por D<sup>a</sup> Carolina Punset ante la Comisión de Urbanismo de fecha 20 de mayo de 2010 se dice ‘encaminada a evitar actuaciones no deseadas como la construcción de unidades multifamiliares en el Plan Parcial El Aramo’.*

*El planeamiento vigente en el citado ámbito es el Proyecto de Adecuación del Plan Parcial El Aramo, aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20 de octubre de 1978.*



*En las Ordenanzas Reguladoras del Uso de los Terrenos del citado Plan se establecen tres zonas: 'Pueblos', 'Viviendas Unifamiliares' y 'Apartamentos y hoteles', cuyas condiciones de uso son las establecidas en el artículo 12 que se transcribe más adelante.*

*Como bien se dice en la Moción, el artículo 9 de las Ordenanzas del Plan, dice: '... en general el tipo de construcción será de viviendas unifamiliares, se podrá agrupar volúmenes para construir unidades multifamiliares en un máximo del 20% de la superficie total que abarca el Plan Parcial y en las zonas en que sean aprobadas por la Urbanizadora'.*

*Ahora bien, como ya fue explicado en su día en un informe de fecha 18 de febrero de 2010 redactado para dar respuesta a cuestión parecida planteada por el Síndic de Greuges, dicho artículo se refiere a la delimitación de las zonas ('Pueblos', 'Viviendas unifamiliares' y 'Apartamentos y hoteles') y no afecta en nada a las condiciones de uso establecidas en el citado artículo 12.*

*Si, en aplicación del citado artículo 9, se pretendiera modificar la delimitación de la zonificación, esto excedería del mero trámite de licencia de edificación requiriendo de una Modificación del Plan Parcial que no se ha llevado a cabo.*

*Se transcribe a continuación el artículo 9 completo, tras el mismo se reproduce la parte del citado informe al Síndic de Greuges relativo a esta cuestión y por último se transcribe el artículo 12 completo.*

***Artículo 9º.- Zonificación.-** Los límites de las zonas previstas en el Plan podrán ser modificados si las condiciones naturales lo exigieran o bien si el desarrollo de las distintas zonas hiciera conveniente la variación de estos límites, para lo cual será necesario justificar debidamente las razones que motivarán dicho cambio ante el organismo competente.*

*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 y en las zonas en que sean aprobadas por la Urbanizadora.*

*'...el artículo 9 de las Ordenanzas Reguladoras del Uso de los Terrenos del Plan Parcial El Áramo, se refiere a la zonificación, admitiendo el cambio de los límites de las zonas y la agrupación de volúmenes para construir unidades multifamiliares en un máximo del 20%.*

*Dicho artículo 9 nada tiene que ver con el artículo 12, en el que se regulan las condiciones de uso de la zona de viviendas unifamiliares, permita la agrupación de parcelas para viviendas unifamiliares formando grupos con elementos recreativos o instalaciones deportivas comunes, sin que se establezca un número máximo de agrupaciones de parcelas y estableciendo una parcela mínima para vivienda unifamiliar de 800 m<sup>2</sup>.*

#### **IV.- CONDICIONES DE USO.-**

***Artículo 12º.-** Las condiciones de uso de las diferentes zonas serán las siguientes:*

***Pueblos.-** Se admitirá el uso comercial y residencial, edificios administrativos y para el culto, aparcamientos y almacenes así como talleres de artesanía, industria hotelera, bares, restaurantes, estación de servicio, cinematografía y demás industrias auxiliarse*



*adecuadas para cubrir las necesidades de la Urbanización, sujetas a la autorización de las respectivas autoridades competentes.*

*La parcela mínima será de 75,00 m2.*

*Viviendas unifamiliares.- El uso de esta zona será el residencial con vivienda unifamiliar, pudiendo establecerse instalaciones deportivas de carácter privado en cada parcela.*

*Podrán agruparse varias parcelas para construir grupos con elementos recreativos o instalaciones deportivas comunes siempre que su volumen edificable y altura no sobrepasen los permitidos en la zona y procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos que eliminen vistas a los colindantes, que disfrutarían de no producirse la agrupación. La parcela mínima será de 800,00 m2.*

*En las agrupaciones la superficie privada de cada uno será como mínimo de 250,00 m2., constituyéndose un régimen de comunidad en el resto del terreno agrupado y correspondientes a cada vivienda una superficie de terreno no inferior a los 250,00 m2, en dicha comunidad.*

*Apartamentos y hoteles.- Se prevé en esta zona el uso de viviendas, comercio en general en las plantas bajas, hoteles de turismo y alojamientos turísticos, así como instalaciones deportivas o recreativas complementarias. La parcela mínima será de 2.000,00 m2.*

*La aplicación de las citadas ordenanzas está clara, todos los ejemplos mostrados lo son, por aplicación del artículo 12, de viviendas unifamiliares agrupadas, cumpliendo todas las condiciones establecidas en aquél.*

*En la moción se confunde la agrupación de viviendas unifamiliares, sean adosadas o aisladas, con el tipo de vivienda multifamiliar que en ningún caso viene autorizándose en zona de viviendas unifamiliares.*

*En todo caso, y a la vista de las propuestas a) y b) planteadas en la moción, si lo que se pretende es evitar la agrupación de viviendas, bastaría con suprimir del citado artículo 12 los párrafos referidos a dicha agrupación.*

*Finalmente, en relación a la propuesta c), se insiste en la falta de relación entre el límite del 20% establecido en el artículo 9 y las agrupaciones de vivienda. En cualquier caso, como se ha venido reiterando por este departamento, si se quiere conocer el número de viviendas en la zona, posiblemente el Departamento de Rentas pueda ofrecer los datos con mayor aproximación.*

*Para completar la información contenida en este escrito se adjunta el citado informe de fecha 18 de febrero de 2010, así como el informe de la Arquitecto Municipal de fecha 4 de julio de 2006 acerca del Plan Parcial El Áramo por si fuera de su interés.*

Por el Ayuntamiento en pleno, reunido con carácter ordinario el día veintisiete de mayo de dos mil diez previa deliberación, en votación ordinaria y por unanimidad de todos los asistentes,  
**ACORDÓ:**

*“1.- Que se defina el tipo mencionado en el Plan Parcial EL ARAMO de “construcciones agrupadas o multifamiliares”, en un sentido restrictivo como viviendas unifamiliares aisladas que se agrupan –sin efecto apantallamiento- para compartir equipamiento, no como bloques de apartamentos o adosados como se hace en la actualidad.*



2.- *Que se promueva una modificación del Plan Parcial EL ARAMO, en la que se delimiten de forma específica las zonas en las que dichas construcciones agrupadas o multifamiliares (entendidas en el sentido restrictivo planteado anteriormente) sí estarían permitidas, de manera que se impida la amalgama indiscriminada de viviendas unifamiliares “puras” con las “viviendas multifamiliares”.*

3.- *Que se realice una investigación en cuanto al número de viviendas construidas en el ámbito del Plan Parcial EL ARAMO en lo referente a viviendas unifamiliares, Apartamentos y Hoteles, Pueblo y “Construcciones multifamiliares”, utilizando para ello no solo los archivos informáticos del Ayuntamiento, sino también los datos de altas de viviendas que pueden obtenerse del Departamento de Rentas de este Ayuntamiento así como instrumentos como Google Earth. De este modo, podremos comprobar el porcentaje de viviendas construidas de ese tipo y en consecuencia, la viabilidad - o mejor dicho, la falta de viabilidad si se ha sobrepasado el límite del 20% permitido - de seguir otorgando licencias de este tipo.*

4.- *Que se inicie el expediente de modificación puntual del Plan Parcial el Aramo para suprimir del artículo 12 los párrafos referidos a la agrupación de viviendas.”*

Posteriormente y tras la redacción del documento de modificación puntual, en fecha de 26 de agosto de 2010 se adoptó acuerdo plenario del siguiente tenor literal:

**SEGUNDO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DICTAMEN COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO SOBRE MODIFICACIÓN ORDENANZAS PLAN PARCIAL EL ARAMO.**

**Seguidamente se somete a consideración del Ayuntamiento Pleno el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 23 de agosto de 2010, cuyo contenido es el siguiente:**

**“DICTAMINAR SI PROCEDE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL EL ARAMO.**

Por parte de la Concejala de Urbanismo , D<sup>a</sup> Verónica López Ramón pasa a dar cuenta del expediente de referencia así como del informe jurídico emitido al respecto , del siguiente tenor literal:

Primero.- El Ayuntamiento de Altea, en sesión plenaria celebrada el día 27 de mayo de 2010, adoptó el acuerdo de iniciar el expediente de modificación puntual del Plan Parcial El Áramo para suprimir del artículo 12 de las Ordenanzas los párrafos referidos a la agrupación de viviendas.

## CONSIDERACIONES JURIDICAS

Primera.- La modificación a la que se refiere el presente informe ha sido elaborada por los servicios municipales y tiene un doble objeto: eliminar la posibilidad de realizar nuevas agrupaciones de viviendas en el ámbito a que se refiere, y regular adecuadamente determinados extremos que, o bien carecían de regulación, o bien podían ofrecer dudas interpretativas.

Segunda.- La modificación afecta a las Ordenanzas y a las condiciones de edificación. Todo ello son determinaciones de ordenación pormenorizada, tal y como establecen los artículos 37, 59 y 60 de la Ley Urbanística Valenciana y los preceptos reglamentarios de desarrollo –120 y 125 del ROGTU.-

Tercera.- La competencia para la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada es municipal, según se reconoce en los artículos 5, 37.2, 57 y 91 de la LUV y 121.3 del ROGTU.



Cuarta.- El procedimiento a seguir será el previsto para la aprobación de los planes parciales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 94 de la LUV. Este procedimiento se regula en el artículo 90.2 de la LUV, que establece un periodo de información pública de un mes, en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la propia ley, que reza literalmente:

**“Información pública, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.”**

Quinta.- Innecesariedad de Estudio de Integración paisajística.-

El Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, en su artículo 48, establece:

*1.- Los estudios de Integración Paisajística se elaborarán en los casos previstos en el artículo 11.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje valorando la incidencia en el paisaje de las actuaciones que tengan por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.*

*...4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:*

- a) el planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b,c,d y f del artículo 38 de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.*

Así pues, de acuerdo con este artículo 48.4, los planes parciales, previstos en el artículo 38 b) de la LUV, deben ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística. Sin embargo, una exégesis correcta del precepto ha de integrar el contenido del epígrafe 4 con el del epígrafe 1 del mismo artículo y por lo tanto, hay que concluir que deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística los planes parciales *que tengan por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.*

Con esa lectura se respeta el mandato de la ley de ordenación del territorio y protección del paisaje, cuyo artículo 11.3 establece:

*“El paisaje actuará como condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y de la implantación de las infraestructuras. Los planes que prevean los crecimientos urbanos y los planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, que se incluirá en los estudios de evaluación estratégica ambiental.”*

No hay, por lo tanto, ninguna obligación legal de elaborar Estudio de Integración Paisajística en el caso que nos ocupa, de una modificación de plan parcial que no tiende a ningún nuevo desarrollo.

*Visto lo anterior, el técnico que suscribe propone la adopción del siguiente*  
**DICTAMEN:**

Elevar al Pleno la adopción del siguiente ACUERDO:

1.- Someter a información pública por periodo de un mes la propuesta de modificación del Plan Parcial El Áramo, anunciándola en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, plazo durante el cual el proyecto diligenciado del Plan deberá estar depositado en las dependencias municipales para su pública consulta.”





Esta Comisión con el voto a favor del Grupo Municipal Socialista y con la abstención del, PP , BLOC y Francesca Sevilla dictamina favorablemente el mismo en los términos del informe, elevando al PLENO la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

**Primero.-** Someter a información pública por período de un mes la propuesta de modificación del Plan Parcial El Áramo, anunciándola en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, plazo durante el cual el proyecto diligenciado del Plan deberá estar depositado en las dependencias municipales para su pública consulta.

**Segundo.-** Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma de cuantos documentos sean necesarios”.

Y considerando las enmiendas presentadas por el Grupo Municipal Mixto-CIPAL (numeradas con los ordinaria 1 a 6) y la presentada por el Grupo Municipal Popular (numerada con el ordinal 7) del siguiente tenor:

**1.-** Teniendo en cuenta que la parcela mínima en viviendas unifamiliares en el artículo 13 se ha fijado en 800 m2 nuestro Grupo considera incompatible esa dimensión tan reducida con el mantenimiento de suficientes zonas verdes.

Por eso nuestra propuesta es instar a la Concejalía de Urbanismo a incrementar la parcela mínima a 1.600 m2, así como a fijar distancias de retranqueo suficientes para que el reparto de casas en grandes manzanas sea proporcionado y no se puedan acumular en una misma área.

**2.-** Por una cuestión de sistemática y para evitar en el futuro interpretaciones viciadas, proponemos que tanto el artículo 13 (parcela mínima) como el artículo 14 (régimen transitorio) tengan su propio epígrafe y se quiten del apartado IV relativo a condiciones de uso.

La razón es que en puridad la determinación de la parcela mínima no es una condición de uso y régimen transitorio, lo es tanto para las condiciones de edificación como para las condiciones de uso. Incluirlo en un apartado que no corresponde puede llevar a interpretaciones legales equivocadas que deriven en futuras indemnizaciones que no son pertinentes en consecuencia deberían disponer de su propio epígrafe.

**3.-** Teniendo en cuenta que la modificación de la normativa propuesta solo se aplica al Plan Parcial El Áramo y que se han producido los mismos abusos o mayores abusos en Mascarat y Altea Hills, instamos a la Concejalía de Urbanismo a proceder a modificaciones en el mismo sentido en las Ordenanzas del Plan Parcial de la Mallà y Mascarat, las modificaciones a plantear serían tanto las propuestas en la normativa como las que sean aprobadas en esta enmienda.

**4.-** Al eliminar el artículo 12 se ha eliminado la garantía que suponía la prohibición de constituir con viviendas unifamiliares apantallamientos que eliminen las vistas a los colindantes.

Proponemos instar a la Concejalía de Urbanismo a que se incluya una garantía genérica que mantenga esa prohibición de constituir apantallamientos.

**5.-** Uno de los problemas estéticos de la Sierra es la falta de homogeneidad en los estilos constructivos así como su falta de integración en el entorno.

Para paliar esta carencia proponemos instar a la Concejalía de Urbanismo a incluir como una nueva condición de edificación, que todas las viviendas tengan el mismo color, que mimetice lo más posible con el entorno y sea del mismo tono que la tierra del lugar.

**6.-** Otro de los problemas estéticos de la Sierra es la altura de las viviendas, con viviendas de una sola planta (no más de 3 metros) las viviendas pueden quedar disimuladas con los árboles que miden más o menos esos tres metros de altura.



En esta modificación se fija para las viviendas unifamiliares una altura de 6 metros con dos plantas, las viviendas de dos o más plantas siempre sobresalen, son más visibles y por lo tanto, atentan en mayor medida contra el paisaje.

Por eso nuestra propuesta va en la misma dirección de intentar integrarse y mimetizar todas las construcciones con el entorno, proponemos instar a la Concejalía de Urbanismo que las casas sean de una sola planta con altura máxima de tres metros.

7.- Instar al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Altea para que estudie la repercusión que pueda tener la eliminación del 20% del límite de la superficie total para edificar viviendas multifamiliares, así como considerar suficiente la construcción de bloques de apartamentos en el Plan Parcial El Aramo.

El Ayuntamiento Pleno, previa deliberación, y tras realizarse 8 votaciones parciales, acuerda lo siguiente:

**En cuanto a la propuesta de acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, por unanimidad de todos los asistentes se acuerda:**

1.- Someter a información pública por período de un mes la propuesta de modificación del Plan Parcial El Áramo, anunciándola en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, plazo durante el cual el proyecto diligenciado del Plan deberá estar depositado en las dependencias municipales para su pública consulta.

2.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para la firma de cuantos documentos sean necesarios en orden a la efectividad del presente acuerdo.

**En cuanto al ordinal primero de la enmienda del Grupo Mixto-CIPAL, por mayoría (10 votos a favor: 8 del Grupo Municipal Socialista, 1 del Grupo Municipal Mixto-CIPAL y 1 de Francesca Sevilla García y 11 abstenciones: 9 del Grupo Municipal Popular y 2 del Grupo Municipal Bloc-Verds) se acuerda:**

Instar a la Concejalía de Urbanismo a incrementar la parcela mínima a 1.600 m<sup>2</sup>, así como a fijar distancias de retranqueo suficientes para que el reparto de casas en grandes manzanas sea proporcionado y no se puedan acumular en una misma área.

**En cuanto al ordinal segundo de la enmienda del Grupo Mixto-CIPAL, por mayoría (19 votos a favor: 8 del Grupo Municipal Socialista, 9 del Grupo Municipal Popular, 1 del Grupo Municipal Mixto-CIPAL y 1 de Francesca Sevilla García y 2 abstenciones del Grupo Municipal Bloc-Verds) se acuerda:**

Por una cuestión de sistemática y para evitar en el futuro interpretaciones viciadas, proponemos que tanto el artículo 13 (parcela mínima) como el artículo 14 (régimen transitorio) tengan su propio epígrafe y se quiten del apartado IV relativo a condiciones de uso.

La razón es que en puridad la determinación de la parcela mínima no es una condición de uso y régimen transitorio, lo es tanto para las condiciones de edificación como para las condiciones de uso. Incluirlo en un apartado que no corresponde puede llevar a interpretaciones legales equivocadas que deriven en futuras indemnizaciones que no son pertinentes en consecuencia deberían disponer de su propio epígrafe

**En cuanto al ordinal tercero de la enmienda del Grupo Mixto-CIPAL, por unanimidad de todos los asistentes, se acuerda:**



Instar a la Concejalía de Urbanismo a proceder a modificaciones en el mismo sentido en las Ordenanzas del Plan Parcial de la Mallà y Mascarat, las modificaciones a plantear serían tanto las propuestas en la normativa como las que sean aprobadas en esta enmienda.

**En cuanto al ordinal cuarto de la enmienda del Grupo Mixto-CIPAL, por mayoría (19 votos a favor: 8 del Grupo Municipal Socialista, 9 del Grupo Municipal Popular, 1 del Grupo Municipal Mixto-CIPAL y 1 de Francesca Sevilla García y 2 abstenciones del Grupo Municipal Bloc-Verds) se acuerda:**

Instar a la Concejalía de Urbanismo a que se incluya una garantía genérica que mantenga esa prohibición de constituir apantallamientos.

**En cuanto al ordinal quinto de la enmienda del Grupo Mixto-CIPAL, por mayoría (2 votos a favor: 1 del Grupo Municipal Mixto-CIPAL y 1 de Francesca Sevilla García y 19 abstenciones: 8 del Grupo Municipal Socialista, 9 del Grupo Municipal Popular y 2 del Grupo Municipal Bloc-Verds) se acuerda:**

Instar a la Concejalía de Urbanismo a incluir como una nueva condición de edificación, que todas las viviendas tengan el mismo color, que mimetice lo más posible con el entorno y sea del mismo tono que la tierra del lugar.

**En cuanto al ordinal sexto de la enmienda del Grupo Mixto-CIPAL, por mayoría (2 votos a favor: 1 del Grupo Municipal Mixto-CIPAL y 1 de Francesca Sevilla García; 10 abstenciones 8 del Grupo Municipal Socialista y 2 del Grupo Municipal Bloc-Verds y 9 votos en contra del Grupo Municipal Popular) se acuerda:**

Instar a la Concejalía de Urbanismo que las casas en la Sierra sean de una sola planta con altura máxima de tres metros.

**En cuanto al ordinal séptimo correspondiente a la enmienda del Grupo Municipal Popular, por mayoría (19 votos a favor: 8 del Grupo Municipal Socialista, 9 del Grupo Municipal Popular, 1 del Grupo Municipal Mixto-CIPAL y 1 de Francesca Sevilla García y 2 abstenciones del Grupo Municipal Bloc-Verds) se acuerda:**

Instar al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Altea para que estudie la repercusión que pueda tener la eliminación del 20% del límite de la superficie total para edificar viviendas multifamiliares, así como considerar suficiente la construcción de bloques de apartamentos en el Plan Parcial El Aramo.

Sometido el documento exposición pública se han presentado tres alegaciones que han sido estudiadas emitiéndose los correspondientes informes técnicos que forman parte del expediente administrativo.



## B.- Memoria Justificativa

### B.1) Àmbit de aplicació

La presente modificació afecta a los Capítulos III y IV de las Ordenanzas Particulares de aplicación a los siguientes polígonos completos incluidos en el Plan Parcial El Aramo: Sierra de Altea Golf, Sierra de Altea I, Sierra de Altea II, Urlisa I, Urlisa II y Urlisa III.

### B.2) Justificació de la modificació proposta.

El acuerdo plenario de 27 de mayo de 2010, en sus puntos primero y segundo, impone el establecimiento de zonas en las que se defina el tipo mencionado en el plan parcial el Aramo de construcciones agrupadas en un sentido restrictivo, *como viviendas unifamiliares aisladas que se agrupan -sin efecto apantallamiento- para compartir equipamiento*. Sin embargo, en el punto cuarto del mismo acuerdo se ordena que se inicie el expediente para suprimir del artículo 12 de las Ordenanzas los párrafos referidos a la agrupación de viviendas. Por lo tanto, ese mandato del pleno ha de interpretarse como una expresión de la necesidad de compatibilizar el espíritu de impedir nuevas agrupaciones, con el respeto absoluto a las situaciones consolidadas, que se dan en las parcelas sobre las que ya se han construido edificaciones agrupadas, lo que resulta extensible a aquellas parcelas que ya cuentan con esa posibilidad de agrupación de viviendas, por tener licencia en vigor. Se propone para estas edificaciones agrupadas un régimen normativo concreto, que se integra con la propia regulación prevista para la zona de viviendas unifamiliares.

Por otro lado, a lo largo del tiempo se han manifestado determinados supuestos de hecho con regulación incompleta o insuficiente, que han generado situaciones no deseadas desde el punto de vista paisajístico. Se considera conveniente aprovechar este momento para introducir modificaciones a las Ordenanzas y adaptar su redacción a los momentos actuales, así como para regular determinaciones no contempladas o con definición imprecisa en el documento redactado en 1964 y aprobado en 1978, y que se han puesto de manifiesto en numerosos expedientes tanto de licencia como de disciplina urbanística durante estos años. Con estos cambios, se pretende dotar de una regulación concreta y completa que, en lo que se refiere a la tipología de viviendas unifamiliares, vale también para el caso en que estas se realicen agrupadas, en aquellas parcelas en las que, de acuerdo con lo expuesto en el párrafo primero de este epígrafe, se permite esta posibilidad.

#### B.2.a) En cuanto a la eliminación del artículo 9 y de los párrafos referidos a la agrupación de viviendas del artículo 12.

Tal y como quedaba expuesto por vía de antecedentes, el artículo 9 de las vigentes Ordenanzas permitía que se pudieran modificar las zonas previstas en el Plan, para crear unidades multifamiliares. Por lo tanto, para que pudiera desarrollarse esa previsión edificatoria, se requería de una previa modificación de planeamiento. Ahora bien, en la medida en que el citado artículo 9 de las Ordenanzas había generado confusión y puesto que era expresivo de una prerrogativa legal, esto es, de la potestad discrecional de modificar el planeamiento, su



mantenimiento podía considerarse superfluo y por lo tanto técnicamente se proponía su eliminación del texto normativo. No obstante y en atención a la solicitud realizada por el Pleno de la Corporación el 26 de agosto de 2010 se mantiene el texto contenido en el artículo 9 de la ordenanzas primitivas bajo una nueva denominación, Artículo 10.- Zonificación.

En segundo lugar, y puesto que es el contenido de parte del artículo 12 el que ha habilitado las agrupaciones de parcelas en la zona de vivienda unifamiliares, y en atención al mandato del pleno del Ayuntamiento, que considera que con esa regulación no se ha impedido el efecto apantallamiento, se propone la eliminación de la parte del contenido del artículo mencionado que posibilitaba las agrupaciones de vivienda unifamiliar. En concreto, se propone la supresión del siguiente párrafo

*“Podrán agruparse varias parcelas para construir grupos con elementos recreativos o instalaciones deportivas comunes siempre que su volumen edificable y altura no sobrepasen los permitidos en la zona y procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos que eliminen vistas a los colindantes, que disfrutarían de no producirse la agrupación. La parcela mínima será de 800,00 m2.*

*En las agrupaciones la superficie privada de cada uno será como mínimo de 250,00 m2., constituyéndose un régimen de comunidad en el resto del terreno agrupado y correspondientes a cada vivienda una superficie de terreno no inferior a los 250,00 m2, en dicha comunidad.”*

No obstante y con el fin de satisfacer el requerimiento del Pleno, se mantiene en el articulado de las Ordenanzas, la garantía de que las instalaciones deportivas y recreativas complementarias no constituyan apantallamientos.

En paralelo, se crea un nuevo artículo que define los distintos tipos edificatorios permitidos por el plan y se delimitan, por remisión al plano correspondiente, las zonas en las que se permite las agrupaciones de viviendas, que quedarán restringidas a aquellas parcelas ya edificadas con esa tipología o con licencias en vigor. Dicha remisión a los planos lo es de manera indicativa, prevaleciendo en todo caso el contenido del presente documento en cuanto a que se mantendrán las edificaciones agrupadas existentes y aquellas para las cuales se dispone de licencia de edificación. En el resto de parcelas, se prohíbe la agrupación de viviendas. Con el articulado correspondiente a los parámetros urbanísticos aplicables a la zona de viviendas unifamiliares queda regulada la edificación de estas viviendas unifamiliares agrupadas.

## **B.2.b Cambios en la normativa para completar la regulación de las edificaciones.**

Se modifica la regulación del cómputo de la superficie ocupada por edificaciones, extendiendo este concepto a todas las construcciones que se realicen en las parcelas, y por tanto, incluyendo los garajes, aljibes, porches, patios, galerías, pérgolas y terrazas. Todo ello, a fin de reflejar la totalidad de la superficie ocupada por la edificación, en coherencia con lo regulado en el artículo 32 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Se modifica en consecuencia la regulación de la forma de medir los retranqueos a lindes.



De forma análoga a lo anterior, se especifica la forma de computar el volumen construido de los distintos elementos de la edificación, y se establece un coeficiente de conversión a superficie de techo edificada, tomando como base las alturas libres de las edificaciones –que se fija en 2,60 metros-, y añadiendo 0,40 metros del forjado intermedio.

Se define la altura reguladora y se especifican las construcciones permitidas por encima de dicha altura, al objeto de lograr una regulación completa que no genere dudas interpretativas. Se elimina la posibilidad de edificar una planta más en las zonas de apartamentos y hoteles muy accidentadas o con orografía muy difícil, al tiempo que se regula la forma de medir las alturas, tanto desde la rasante natural, como de la rasante modificada.

Se regulan por primera vez los movimientos de tierra y los muros de contención que se realicen con la finalidad de acondicionar la superficie libre de parcela, a fin de evitar intervenciones libres que pueden alterar seriamente el terreno natural y la visión del conjunto, afectando al paisaje.

Se establecen las condiciones que deben cumplir los cerramientos de parcela y las edificaciones auxiliares, configurando con la regulación del punto anterior un sistema normativo que impide la prolongación artificial de elementos auxiliares (terrazas, piscinas...) que, partiendo de la edificación principal, en la que se apoyan, sobresalen de la línea límite fijada para aquella y configuran auténticas pantallas que alteran la visión del paisaje, más allá del posible impacto de la edificación principal.

Se introduce una regulación precisa para los sótanos y semisótanos, limitando a una única planta la que podrá entrar en esa definición, con la finalidad de evitar la sobreelevación de las edificaciones respecto de la rasante natural del terreno y el efecto visual indeseado que comporta.

Por último, se establece un régimen transitorio para las edificaciones existentes que no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones, permitiendo el mantenimiento de las condiciones actualmente consolidadas e incluso obras nuevas de consolidación, hasta que se produzca su sustitución conforme a la nueva normativa. Cuando la situación de disconformidad con el plan venga determinado por la aplicación de la nueva normativa, se permitirán obras de ampliación, siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con esta nueva normativa.

### **B.3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.-**

La modificación de los Capítulos III y IV de las Ordenanzas afecta a las condiciones de edificabilidad, alturas y ocupación permitidos. Todo ello son determinaciones de ordenación pormenorizada, tal y como establecen los artículos 37, 59 y 60 de la Ley Urbanística Valenciana y los preceptos reglamentarios de desarrollo –120 y 125 del ROGTU-.

En cuanto a la necesidad de Estudio de Integración paisajística, el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, en su artículo 48, establece:



*1.- Los estudios de Integración Paisajística se elaborarán en los casos previstos en el artículo 11.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje valorando la incidencia en el paisaje de las actuaciones que tengan por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.*

*...4. Consecuentemente deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística:  
b) el planeamiento urbanístico de desarrollo contemplado en los apartados b,c,d y f del artículo 38 de la ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.*

Así pues, de acuerdo con este artículo 48.4, los planes parciales, previstos en el artículo 38 b) de la LUV, deben ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística. Sin embargo, una exégesis correcta del precepto ha de integrar el contenido del epígrafe 4 con el del epígrafe 1 del mismo artículo y por lo tanto, hay que concluir que deberán ir acompañado de Estudio de Integración Paisajística los planes parciales *que tengan por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.*

Con esa lectura se respeta el mandato de la ley de ordenación del territorio y protección del paisaje, cuyo artículo 11.3 establece:

*“El paisaje actuará como condicionante de los nuevos crecimientos urbanos y de la implantación de las infraestructuras. Los planes que prevean los crecimientos urbanos y los planes y proyectos de infraestructuras contendrán un estudio sobre la incidencia de la actuación en el paisaje, que se incluirá en los estudios de evaluación estratégica ambiental.”*

No hay, por lo tanto, ninguna obligación legal de elaborar Estudio de Integración Paisajística en el caso que nos ocupa, de una modificación de plan parcial que no tiende a ningún nuevo desarrollo.

La competencia para la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada es municipal, según se reconoce en los artículos 5, 37.2, 57 y 91 de la LUV y 121.3 del ROGTU.



**C) Texto modificado de las Ordenanzas, de los Capítulos III Condiciones de la edificación y IV Condiciones de Uso y Parcela**

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

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

**7.1. Tipo de edificación**

Los tipos edificatorios a utilizar en cada una de las zonas del presente plan parcial son :

**A) Zona Pueblo**

*El tipo edificatorio para esta zona será de edificación en manzana densa desarrollándose a lo largo de calles y plazas formando medianeras, siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones del terreno.*

**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.

b) El tipo edificatorio para las zonas en las que expresamente se ha admitido la posibilidad de realizar viviendas agrupadas y que aparecen identificadas gráficamente en los planos que acompañan a este documento, será la de edificación abierta, formada por un conjunto de unidades unifamiliares, todas ellas con posición aislada en la parcela y con espacio libre de parcela mancomunado. Dichas zonas quedan restringidas a aquellas parcelas ya edificadas con esa tipología o con licencias en vigor. En el resto de parcelas se prohíbe la agrupación de viviendas.

**C) Zona de Apartamentos y Hoteles:**

El tipo edificatorio para esta zona será la de edificación abierta en bloques, constituida por cuerpos de edificación retranqueados respecto de los linderos

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

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y todas las superficies cubiertas.

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta expresada en tanto por ciento.

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

En zona pueblos .....	100 %
En zona de viviendas unifamiliares .....	25 %
En zona apartamentos y hoteles .....	40 %





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

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Computarán a estos efectos al cien por cien de su volumen todas las superficies cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados. En los demás casos, cuando estén abiertas por dos o más de sus lados, computarán únicamente el cincuenta por ciento de su volumen. No computarán como volumen construido los soportales y pasajes de uso público. No computará a efectos de este parámetro los volúmenes construidos de los sótanos y semisótanos.

Se denomina coeficiente de volumen a la relación entre el volumen construido y la superficie de la parcela neta expresada en  $m^3/m^2$ .

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

En Zona pueblos .....	3 $m^3/m^2$
En Zona de viviendas unifamiliares .....	1 $m^3/m^2$
En Zona apartamentos y hoteles .....	1 $m^3/m^2$

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

En Zona pueblos .....	1,05 $m^2t/m^2s$
En Zona viviendas unifamiliares .....	0,35 $m^2t/m^2s$
En Zona apartamentos y hoteles .....	0,35 $m^2t/m^2s$

### 7.4. Altura reguladora.-

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, expresada en metros, medida en el plano de fachada de la edificación. En función del tipo de edificación la altura reguladora se medirá:

- En edificación abierta o aislada en parcela se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el punto medio de los planos de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno natural hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Por lo que la edificación no podrá superar una línea paralela a la rasante natural situada a una distancia medida en vertical que coincida con la máxima altura reguladora de la edificación permitida.
- Cuando se trate de edificación alineada a vial, la altura se medirá desde la rasante de la acera o espacio libre público hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa diferencia de cota, a efectos de la medición de este parámetro.

Las alturas reguladoras de las edificaciones serán las siguientes

Zona Pueblo .....	9,00 m.
Zona Viviendas unifamiliares .....	7,00 m.
Zona Apartamentos y hoteles .....	12,00 m.



En parcelas con pendiente, los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 9.1 de las presentes ordenanzas.

### Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora:

1. La cubierta del edificio, con una pendiente máxima de 35°.
2. Barandillas y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 sobre el acabado de la cubierta.
3. Elementos técnicos de las instalaciones, excluidos los depósitos de cualquier tipo.
4. Casetones de escalera y ascensor con una superficie no mayor que la que tenga en el resto de plantas del edificio.

### 7.5 Alineaciones y retranqueos.-

Las construcciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

Zona Pueblo .- Las edificaciones que se realicen se desarrollarán a lo largo de calles y plazas formando medianeras, siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones del terreno.

Podrán retranquearse en planta baja o primera con objeto de formar un pórtico o balcón respectivamente.

En las parcelas con fachada a plazas, habrá de construirse un pórtico sobre dicha plaza en toda la longitud de la fachada, con una profundidad de 3 metros.

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, cornisas o aleros-, 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.

Zona de Apartamentos y hoteles .- La construcción se situará a una distancia mínima de la fachada de 7 metros y en las medianeras de parcelas la distancia será igual a la altura de la edificación que se construye, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, cornisas o aleros.

En todas las zonas, la superficie de parcela no ocupada por la edificación habrá de destinarse a jardín con plantación de arbolado, flores, pradera, etc...

### Artículo 8º.- Edificaciones auxiliares.-

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes,



almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas, piscinas o similares y las terrazas que se desarrollen fuera de los límites de la superficie ocupada por la edificación tal y como se define en el artículo 7 apartado 2.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, volumen y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal.

En general se regularán por lo dispuesto para la edificación principal, con las siguientes excepciones:

- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor que la altura de coronación de los mismos sobre el terreno, medida en todo punto del perímetro, con un mínimo de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se tendrá en cuenta lo regulado en el artículo 9.1 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 m, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las pérgolas construidas íntegramente en madera o metal y cubiertas con material vegetal, cuya altura total no supere los 2,80 m. no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 m. y profundidad máxima de 0,75 m. podrán situarse en el cerramiento de parcela.

## **Artículo 9º.- Otras condiciones.-**

### **9.1. Movimientos de tierra y Muros de contención**

Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.
- En cualquier caso, se establece para los muros de contención una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.
- El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.



- Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el punto anterior.
- Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros por encima de aquel medido en vertical.

## 9.2. Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Los cerramientos de parcela no podrán rebasar la alineación prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 mts con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales

La definición constructiva de estos elementos deberá de aparecer en el Proyecto.

## 9.3. Sótano y Semisótano

Se denomina planta sótano, a aquella cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante del terreno en edificación abierta o aislada, o de la acera o espacio libre público en caso de alineación a vial. Los cerramientos de este espacio no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno. Únicamente se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso de vehículos, en el caso de que sea utilizado para aparcamiento, siendo las dimensiones máximas de 3,5 de altura y 5 mts de ancho.

Se denomina planta semisótano a aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera, o espacio libre público, y el situado a un metro y medio por encima de dicho plano, en caso de edificación en alineación a vial, y entre el terreno y el plano paralelo a este situado a un metro y medio por encima medido en vertical en caso de edificación abierta o aislada. Los cerramientos de este espacio, por debajo del metro y medio antes definido, no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno. Únicamente se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso de vehículos, en el caso de que sea utilizado para aparcamiento, siendo las dimensiones máximas de 3,5 de altura y 5 mts de ancho.

En los sótanos y semisótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, siempre con carácter alternativo y nunca acumulativo.



Para la justificación necesaria de que una planta tenga la consideración de sótano o semisótano deberá cumplir, lo preceptuado en la presente norma tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

En ningún caso podrá ocuparse el subsuelo en la zona de retranqueo a lindes de propiedad en aplicación del artículo 7.5.

## **Artículo 10º.- Zonificación.-**

Los límites de las zonas previstas en el Plan podrán ser modificadas si las condiciones naturales lo exigieran o bien si el desarrollo de las distintas zonas hiciera conveniente la variación de estos límites, para lo cual será necesario justificar debidamente las razones que motivarán dicho cambio ante el órgano competente.

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.- CONDICIONES DE USO Y PARCELA.-**

### **IV. A.- CONDICIONES DE USO.-**

#### **Artículo 11º.- Usos**

Zona Pueblo.- Se admitirá el uso comercial y residencial, edificios administrativos y para el culto, aparcamientos y almacenes así como talleres de artesanía, industria hotelera, bares, restaurante, cinematografía y demás industrias auxiliares adecuadas para cubrir las necesidades de la Urbanización, sujetas a la autorización de las respectivas autoridades competentes.

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.

Zona Apartamentos y Hoteles.- Se prevé en esta zona el uso de viviendas, comercio en general en las plantas bajas, hoteles de turismo y alojamientos turísticos, así como instalaciones deportivas o recreativas complementarias, procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos..

#### **Artículo 12º.-**

Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar para otro fin que no sea de los especificados en cada caso y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.



## Artículo 13º.-

En las zonas verdes de uso privado se permitirán las edificaciones auxiliares propias del uso fundamental de la zona, tales como edificios sociales, de clubes deportivos, bares, terrazas, restaurantes, kioscos, etc., y naturalmente, las referidas instalaciones deportivas y recreativas. En cualquier caso dichas edificaciones auxiliares habrán de cumplir las limitaciones siguientes:

Edificabilidad máxima.....	0,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altura máxima .....	3,00 m
Superficie edificable máxima .....	0,08 m <sup>2</sup>

## **IV. B.- CONDICIONES DE PARCELA.-**

### Artículo 14º.- Parcela Mínima

La parcela mínima admitida será :

Zona Pueblo .....	75,00 m2.
Zona Viviendas unifamiliares .....	800,00 m2,
Zona Apartamentos y hoteles .....	2.000,00 m2.

## RÉGIMEN TRANSITORIO

A las edificaciones existentes que no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones contenidas en las Condiciones de edificación y uso se les permitirá el mantenimiento de las condiciones de edificación actualmente consolidadas; se permitirán en ellas obras de reforma, consolidación y ampliación, siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con la nueva normativa.

En Altea , Marzo de 2011



## PLANOS



## ANEXO I