

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

III_01 NORMAS URBANÍSTICAS DE RANGO ESTRUCTURAL

Página 1 de 152

Cód. Validación: 6WHZ66NSF5D9R2WKTMINF2AEM6
Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona



DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidental
(firmado al margen)







ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	8
CAPÍTULO PRIMERO. – OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PGE	9
Artículo 1.º.- <i>Objeto y ámbito de aplicación</i>	9
Artículo 2.º.- <i>Régimen jurídico aplicable e interpretación</i>	9
Artículo 3.º.- <i>Documentos que integran el Plan General</i>	10
Artículo 4.º.- <i>Vigencia, revisión y modificación puntual del PGE</i>	11
CAPÍTULO SEGUNDO. – RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN	12
Artículo 5.º.- <i>Fuera de ordenación estricto</i>	12
Artículo 6.º.- <i>Fuera de ordenación transitorio o sobrevenido</i>	13
TÍTULO II OBJETIVOS E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO, CON PERSPECTIVA DE GÉNERO	15
CAPÍTULO PRIMERO. – OBJETIVOS, INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL.....	16
Artículo 7.º.- <i>Objetivos</i>	16
Artículo 8.º.- <i>Indicadores de seguimiento</i>	16
CAPÍTULO SEGUNDO. – DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO	21
Artículo 9.º.- <i>Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial previsto para el municipio de Altea</i>	21
TÍTULO III DELIMITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE	25
Artículo 10.º.- <i>Definición</i>	26
Artículo 11.º.- <i>Identificación y caracterización de los espacios que componen la Infraestructura Verde de Altea</i>	26
Artículo 12.º.- <i>Funciones</i>	33
Artículo 13.º.- <i>Determinaciones normativas específicas de la Infraestructura Verde</i>	33
TÍTULO IV RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS.....	36
CAPÍTULO PRIMERO. – COMUNICACIONES DE LA RED PRIMARIA	37
Artículo 14.º.- <i>Red viaria.- Principales vías de acceso directo a Altea</i>	37
Artículo 15.º.- <i>Red Ferroviaria</i>	37
Artículo 16.º.- <i>Vía Litoral</i>	38
Artículo 17.º.- <i>Red estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango</i>	39
Artículo 18.º.- <i>Cuadro de comunicaciones de la red primaria</i>	40
CAPÍTULO SEGUNDO. – ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA RED PRIMARIA	42
CAPÍTULO TERCERO. – EQUIPAMIENTOS DE LA RED PRIMARIA.....	42
TÍTULO V CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL... 45	45
CAPÍTULO PRIMERO. – CLASIFICACIÓN DEL SUELO	46
Artículo 19.º.- <i>Clasificación del suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable</i>	46



CAPÍTULO SEGUNDO. – DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN	46
Artículo 20.º.- Caracterización de las Zonas de Ordenación	46
Artículo 21.º.- Zonificación estructural de las zonas rurales	47
Artículo 22.º.- Zonificación estructural de las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo o expansión urbana. 48	
Artículo 23.º.- Regulación de los usos para cada una de las Zonas de Ordenación	48
Artículo 24.º.- Clasificación de usos permitidos	48
Artículo 25.º.- Compatibilidad de usos	50
CAPÍTULO TERCERO. – ZONAS RURALES (ZR)	50
Artículo 26.º.- Zonas rurales comunes (ZRC)	50
Artículo 27.º.- Zonas rurales protegidas (ZRP)	51
CAPÍTULO CUARTO. – ZONAS URBANIZADAS (ZUR)	54
Artículo 28.º.- Zonas urbanizadas NHT	54
Artículo 29.º.- Zonas urbanizadas residenciales de baja densidad	54
Artículo 30.º.- Zonas urbanizadas residenciales de media densidad	55
Artículo 31.º.- Zonas urbanizadas residenciales de alta densidad	56
Artículo 32.º.- Zonas urbanizadas terciarias	56
CAPÍTULO QUINTO. – ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN URBANA (ZND)	57
Artículo 33.º.- Zonas de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).....	57
Artículo 34.º.- Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).....	58
Artículo 35.º.- Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN).....	58
CAPÍTULO SEXTO. – CUADRO FINAL DE LAS ZONAS CON SUPERFICIES	58

TÍTULO VI DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN, EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL..... 60

CAPÍTULO PRIMERO. – LIMITACIONES DERIVADAS DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS	61
Artículo 36.º.- Afecciones por servidumbres de carreteras	61
Artículo 37.º.- Afecciones por servidumbres de ferrocarriles	65
Artículo 38.º.- Afecciones por servidumbres de puertos	65
CAPÍTULO SEGUNDO. – LIMITACIONES DERIVADAS DE PROTECCIONES SECTORIALES	66
Artículo 39.º.- Afecciones por protecciones y servidumbres de Costas y Protección Litoral	66
Artículo 40.º.- Afecciones por protección vías pecuarias	72
Artículo 41.º.- Afecciones para la protección de Pozos y Cauces Públicos	72
Artículo 42.º.- Afecciones por protección del Patrimonio Cultural	74
Artículo 43.º.- Espacios Naturales Protegidos.....	76
Artículo 44.º.- Otras restricciones específicas por protecciones.....	76
CAPÍTULO TERCERO. – LIMITACIONES PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES EN INTERFAZ URBANO-FORESTAL.....	76
Artículo 45.º.- Urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones o instalaciones destinadas a uso residencial, industrial o terciario en terrenos forestales o colindantes al mismo.....	76
CAPÍTULO CUARTO. – LIMITACIONES USO RESIDENCIAL EN EL ÁMBITO DE ACTIVIDAD EXTRACTIVA.....	77





Artículo 46.º.- Limitación de nuevos usos residenciales a actividad extractiva..... 77

TÍTULO VII ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y NORMATIVA REGULADORA PROPIA DE LOS DISTINTOS USOS Y APROVECHAMIENTOS ADMISIBLES EN ESTA CLASE DE SUELO 78

CAPÍTULO PRIMERO. – RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS..... 79

Artículo 47.º.- Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable 79

Artículo 48.º.- Normas generales de aplicación a todas las construcciones, edificaciones y usos en suelo rural 79

Artículo 49.º.- Normas particulares de aplicación a cada zona de suelo rural..... 83

Artículo 50.º.- Actuaciones promovidas por los particulares en suelo rural sujetas a previa declaración de interés comunitario 83

Artículo 51.º.- Actuaciones promovidas por los particulares en suelo rural NO sujetas a previa declaración de interés comunitario 85

Artículo 52.º.- Actuaciones promovidas por la administración pública en los suelos dotacionales para equipamientos, en suelo no urbanizable 88

Artículo 53.º.- Vallados..... 88

Artículo 54.º.- Vallados en las Zonas Rurales Protegidas (ZRP) y en Entornos de Protección de BIC y BRL 91

Artículo 55.º.- Viviendas aisladas y familiares y vivienda vinculada a actividad agropecuaria 91

Artículo 56.º.- Caminos rurales 93

Artículo 57.º.- Parcelaciones y segregaciones..... 95

Artículo 58.º.- Actuaciones de transformación de los terrenos 95

Artículo 59.º.- Conservación y mantenimiento de fincas..... 96

CAPÍTULO SEGUNDO. – MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL..... 96

Artículo 60.º.- Procedimientos colectivos para la minimización del impacto territorial de viviendas irregulares en Suelo No Urbanizable (PEMIT)..... 96

Artículo 61.º.- Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial (DSIMIT) 97

CAPÍTULO TERCERO. – DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN SNU 99

Artículo 62.º.- Procedimientos para desarrollar o, en su caso, modificar el régimen del SNU mediante Planes Especiales 100

TÍTULO VIII NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE 101

CAPÍTULO PRIMERO. – DISPOSICIONES GENERALES 102

Artículo 63.º.- Naturaleza y finalidad 102

Artículo 64.º.- Conceptos..... 102

Artículo 65.º.- Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas..... 103

Artículo 66.º.- Visualización y acceso al paisaje 104

CAPÍTULO SEGUNDO. – CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS 105

Artículo 67.º.- Paisaje urbano interior..... 105

Artículo 68.º.- Criterios para la mejora de los espacios públicos..... 107

Artículo 69.º.- Paisaje urbano exterior 109



CAPÍTULO TERCERO. – CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DEFINICIÓN DE LAS NUEVAS ÁREAS DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL Y TERCIARIO.....	109
<i>Artículo 70.º.- Criterios para la ubicación de zonas verdes y protección del arbolado</i>	<i>109</i>
<i>Artículo 71.º.- Zonas de nuevos desarrollos con usos residenciales</i>	<i>110</i>
<i>Artículo 72.º.- Zonas de nuevos desarrollos con usos industriales</i>	<i>113</i>
<i>Artículo 73.º.- Zonas de nuevos desarrollos con usos terciarios-comerciales</i>	<i>114</i>
CAPÍTULO CUARTO. – CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LAS ZONAS RURALES.....	116
<i>Artículo 74.º.- Paisaje agrario y forestal</i>	<i>116</i>
<i>Artículo 75.º.- Zonas rurales protegidas.....</i>	<i>118</i>
<i>Artículo 76.º.- Criterios y directrices en expedientes de minimización de impactos ambientales generados por núcleos de viviendas en suelo no urbanizable</i>	<i>119</i>
<i>Artículo 77.º.- Protección del relieve</i>	<i>120</i>
<i>Artículo 78.º.- Protección en cauces.....</i>	<i>120</i>
<i>Artículo 79.º.- Protección de la vegetación</i>	<i>121</i>
<i>Artículo 80.º.- Protección visual y acceso al paisaje.....</i>	<i>121</i>
TÍTULO IX DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO	123
CAPÍTULO PRIMERO. – ÁMBITOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN	124
<i>Artículo 81.º.- Sectores de nuevo desarrollo y ámbitos de crecimiento</i>	<i>124</i>
<i>Artículo 82.º.- Sectores con planeamiento pormenorizado aprobado (planes parciales aprobados)</i>	<i>126</i>
<i>Artículo 83.º.- Sectores sujetos a plan parcial.....</i>	<i>126</i>
<i>Artículo 84.º.- Ámbitos sujetos a plan de reforma interior</i>	<i>127</i>
<i>Artículo 85.º.- Ámbitos sujetos a plan especial</i>	<i>127</i>
CAPÍTULO SEGUNDO. – UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.....	127
TÍTULO X CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	128
CAPÍTULO PRIMERO. – CONDICIONES GENERALES PARA LA PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS	129
<i>Artículo 86.º.- Instrumentos de ordenación pormenorizada previstos.....</i>	<i>129</i>
<i>Artículo 87.º.- Normas generales para los Instrumentos de Ordenación Pormenorizada del Plan... ..</i>	<i>129</i>
<i>Artículo 88.º.- Determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de instrumentos de ordenación en desarrollo del Plan General Estructural.....</i>	<i>130</i>
<i>Artículo 89.º.- Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, paleontológicos, etnológicos, botánicos o ambientales.</i>	<i>130</i>
<i>Artículo 90.º.- Prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas.....</i>	<i>131</i>
CAPÍTULO SEGUNDO. – DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES QUE RESULTAN DE APLICACIÓN AL DESARROLLO DEL PLAN.....	131
<i>Artículo 91.º.- Derivadas del Estudio Acústico</i>	<i>131</i>
<i>Artículo 92.º.- Derivadas del Estudio de Paisaje.....</i>	<i>132</i>
<i>Artículo 93.º.- Derivadas del Estudio de Inundabilidad</i>	<i>134</i>
CAPÍTULO TERCERO. – DISPOSICIONES DERIVADAS DE LA DATE QUE DEBEN SER TENIDAS EN CUENTA EN EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL ESTRUCTURAL.	136
<i>Artículo 94.º.- Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica del Plan General Estructural</i>	<i>137</i>





Artículo 95.º.- Desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable ubicados en zona de policía o de cauce público ZND-RE1 Finca Alhama, ZND-RE2 Mar y Montaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc, ZND-TR1 Pontet y ZND-IN1 Montahud/Expoaltea.....	137
Artículo 96.º.- Área de riesgo de inundación que afecta al Suelo Urbano ZUR-TR3 Cap Blanc y reducción de conurbación del T.M. de Altea con el T.M. de Alfaz del Pi, que afecta a Suelo Urbano ZUR-TR3 Cap Blanc y a ZND-RE-5 Cap Blanc en cumplimiento de la Directriz 90 de la ETCV.	137
Artículo 97.º.- Régimen de Usos establecidos por el art. 9 del PATIVEL para la ZRP-NA-LG3	138
Artículo 98.º.- Corredor ecológico de 50 m (Art. 12 PATIVEL) que afecta al Sector ZND-RE-5 Cap Blanc	140
Artículo 99.º.- Preservación de ejemplares de <i>Teucrium lepicephalum</i> que afectan al Sector Montahud SI-1 Industrial Montahud	141
Artículo 100.º.- Ampliación de la Infraestructura Verde y Paisaje en nuevos sectores de desarrollo del Plan General Estructural.....	141
Artículo 101.º.- Afección al régimen de corrientes de los sectores ubicados en zona de policía de cauce público	141
Artículo 102.º.- Capacidad del sistema de saneamiento de nuevos Sectores de desarrollo	142
Artículo 103.º.- Contaminación Acústica sectores ZND-RE2 Marymontaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc y ZND-TR-1 Pontet y PQE-D4.....	142
TÍTULO XI CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	143
CAPÍTULO PRIMERO.– CRITERIOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO Y ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	144
Artículo 104.º.- Áreas de reparto en suelo urbanizable	144
Artículo 105.º.- Área de reparto Calle La Mar.....	144
Artículo 106.º.- Área de reparto Unidades de Ejecución en suelo urbano.....	144
Artículo 107.º.- Área de reparto Actuaciones Aisladas	144
Artículo 108.º.- Criterios para el Cálculo del Aprovechamiento Tipo	145
TÍTULO XII POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA	146
Artículo 109.º.- Política pública de suelo y vivienda.....	147
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	148
DISPOSICIÓN TRANSITORIA	150







TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL



Capítulo Primero. – OBJETO, ÁMBITO, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PGE

Artículo 1.º.- Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Urbanísticas Estructurales (en adelante NN.UU.EE.) se integran entre los documentos que constituyen la parte con eficacia normativa del Plan General Estructural de Altea y, conjuntamente con el resto de documentos del mismo, los que éste mantiene como vigentes y los que en su desarrollo puedan aprobarse, regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico en el ámbito del Término Municipal de Altea. Se aplicarán, de acuerdo con su contenido y con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normas aplicables en todo el territorio del Término Municipal.

Artículo 2.º.- Régimen jurídico aplicable e interpretación

1. Estas NN.UU.EE. se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico vigente que a continuación se detalla seguido de la referencia abreviada que se usará en adelante:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU/2015).
- Decreto 1/2011 de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).
- Ley 6/2014, de 25 de julio de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana (LPCCA).
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (LGT).
- Ley 9/2003, de 2 de abril de la Generalitat, para la igualdad entre mujeres y hombres (LIMH).
- Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante, RZCV).
- Órdenes y legislación sectorial aplicables al tiempo de redacción del presente PGE.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde se establece que los mismos ejercerán sus competencias propias en los





términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en materia de Urbanismo.

- Ley 8/2010, de 23 de junio, de Régimen Local de la Comunitat Valenciana.

2. En caso de darse discrepancias dentro del contenido del PGE se aplicarán los siguientes principios:

- a. Las discrepancias entre las normas urbanísticas y los planos de ordenación o las fichas de zona y de gestión, se resolverán siempre dando preeminencia a la norma escrita.
- b. Las discrepancias que puedan darse en los planos de ordenación estructural, se resolverán dando preeminencia a los planos de menor escala. En caso de discrepancia entre planos de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, se dará preeminencia a los primeros.

3. Las prescripciones de estas Normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del Plan General Estructural, expresados en la documentación justificativa que forma parte del mismo, correspondiendo la misma al Ayuntamiento.

Artículo 3.º.- Documentos que integran el Plan General

El PG estructural está formado, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 del TRLOTUP, por los siguientes documentos:

❖ VOLUMEN I ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL:

- Memoria informativa.
- Planos de información.

❖ VOLUMEN II DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA:

- Memoria justificativa.
- Documento de la evaluación ambiental y territorial estratégica
- Estudio de Paisaje
- Informe de Viabilidad económica
- Memoria de sostenibilidad económica y E.Económico-Financiero
- Indicadores de seguimiento
- Estudio Acústico
- Plan de Movilidad
- Estudio de Inundabilidad
- Estudio de Reservas Escolares



- Estudio de Viviendas de Protección Pública
- Estudio de Reserva Cementerio
- Estudio de Demanda de RRHH
- Informe de Empleo y Turismo
- Informe de Impacto de Género
- Informe de Infancia y Adolescencia
- Estudio de Caminos Rurales

❖ **VOLUMEN III DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA:**

- Normas Urbanísticas de rango estructural
- Anexo I Fichas de zonas de Ordenación
- Anexo II Parámetros usos de actividades y usos generales
- Anexo III Fichas de gestión
- Catálogo de Protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos: Culturales, naturales y de Paisaje.
- Planos de ordenación estructural.

Artículo 4.º.- Vigencia, revisión y modificación puntual del PGE

1. Los contenidos normativos del presente PGE tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. La revisión y sustitución procederá en los casos que en los que se manifieste la inadecuación del modelo territorial a las nuevas circunstancias, nuevas necesidades o agotamiento del modelo territorial propuesto.

En particular, se considerará que existen circunstancias sobrevenidas que incidan de forma sustancial en la ordenación establecida y requieran de la revisión y/o modificación del modelo territorial, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cuando el plan alcance los 20 años de vigencia.
- b) La colmatación del 75% de las parcelas o solares edificables del suelo urbano residencial y nuevos desarrollos previstos.
- c) La alteración por exigencias legales o de carácter técnico general de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida a la evolución socio-económica.
- d) La aparición de nuevas demandas de usos, de tal envergadura, que no pueda ser atendida mediante una modificación puntual del Plan.





- e) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó y aprobó el presente Plan General.
- f) Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le es propia, podrá promover la revisión cuando así lo estime oportuno, por razones de interés general y con el consenso de la ciudadanía.

2. Se entiende por modificación del Plan General la alteración singular de alguno/s de los elementos que lo integran, que no pueda considerarse constitutivo de causa de revisión de PGE y las correcciones derivadas de las conclusiones de los informes de seguimiento que pongan de manifiesto la desviación o incumplimiento de los objetivos que definen el Modelo territorial contenido en el PGE.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP, éstas deberán someterse a Evaluación ambiental territorial estratégica ordinaria. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio de las dotaciones públicas, suplementando en su caso la red primaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la ley.

4. Cualquier modificación deberá justificarse en el mejor cumplimiento de los objetivos y directrices del presente PG estructural.

5. No tendrá, la consideración de modificaciones:

- a. La actualización del riesgo de inundabilidad, o cualquier determinación que venga impuesto por los órganos afectados con competencia sectorial y que afecte a la ordenación estructural,
- b. Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala de planimetría o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las magnitudes establecidas por el Plan.

Capítulo Segundo. – RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 5.º.-Fuera de ordenación estricto

1. Se entenderán fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con las determinaciones del nuevo PGE las edificaciones e instalaciones o parte de las mismas, si fueran materialmente separables, que presenten alguna de estas características:



- a) Ocupar el viario previsto por el PGE
- b) Ocupar los espacios libres previstos por el PGE, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie.
- c) Las que estén destinadas a usos expresamente prohibidos en el lugar de su emplazamiento.

En estos casos, sólo se autorizarán obras de mera conservación.

2. Se entenderá por obras de mera conservación las siguientes:

- a) Las de mera conservación, considerando como tales, aquellas tendentes a evitar el menoscabo producido por el transcurso del tiempo, y que tienen como fin mantener el edificio en las correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin que en ningún caso se puedan alterar la estructura portante, la estructura arquitectónica y la distribución interior, ni el diseño exterior del inmueble.
- b) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
- c) Las de adaptación a las condiciones de seguridad que en virtud de la normativa sectorial de aplicación resulten directamente exigibles a la actividad legalmente implantada.
- d) Aquellas actividades que sean compatibles con el uso y cuyas obras de adecuación no vulneren lo indicado en los apartados anteriores.

Artículo 6.º.-Fuera de ordenación transitorio o sobrevenido

1. Se consideran transitoriamente conformes con el presente PGE las siguientes edificaciones:

- a. Las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.
- b. En Suelo Urbano, aquellos otros edificios existentes que, sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplen al menos las dos siguientes:
 - Haberse edificado con licencia municipal de obras o tratarse de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del plan general de ordenación urbana de 1982.





- Tener alineaciones (la edificación o la parcela en que se enclave) a vial o zona verde coincidentes con las definidas en el Plano de Ordenación, no estando destinadas total o parcialmente a viales o usos dotacionales.

En esta situación de menor disconformidad, se pueden admitir obras de reforma y de mejora y cambios objetivos de actividad hasta el momento de su derribo, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento. En ellos podrán realizarse las obras de restauración y rehabilitación definidas por el Plan, incluyéndose las de conservación y modernización.

2. Podrán así mismo realizarse obras que tengan por objeto adaptar la edificación o instalación a las determinaciones del planeamiento y la legislación sectorial.

3. En las edificaciones situadas en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se pueden admitir obras de mantenimiento y cambios objetivos de actividad, sin ampliaciones ni rehabilitaciones integrales y siempre que se garantice la renuncia a indemnización para el caso de que sea necesario su derribo con el desarrollo del ámbito.

4. Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incurrida en dicha situación durante su vida útil.



TÍTULO II OBJETIVOS E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO, CON PERSPECTIVA DE GÉNERO





Capítulo Primero. – OBJETIVOS, INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL

Artículo 7.º.-Objetivos

- 1) Protección de los suelos con valor ambiental y de los elementos naturales de especial relevancia, con la Clasificación como suelo no urbanizable de protección especial de los terrenos de la Sierra de Bernia y de otros incluidos en sectores urbanizables no desarrollados, eliminando la posibilidad de degradación de zonas de alto valor
- 2) Dotar de un contenido amplio a la Infraestructura verde potenciando la conectividad de todos sus elementos
- 3) Ajustar las determinaciones del planeamiento a la realidad existente en las zonas consolidadas del municipio, y apostar por una verdadera gestión de equipamientos
- 4) Ajustar el desarrollo previsto a las necesidades reales del municipio
- 5) Preservar y mejorar la imagen del paisaje de Altea como activo cultural que lo diferencia. Protección de los elementos patrimoniales de interés
- 6) Reforzar el carácter singular de Altea, con la obtención de un gran espacio, para el uso y disfrute públicos en la primera línea de la franja litoral
- 7) Conseguir que el Medio Natural sea el elemento vertebrador del territorio
- 8) Diversificar las actividades productivas en el municipio de forma compatible con la conservación del medio natural
- 9) Reforzar el valor de suelo como recurso natural valioso y escaso, garantizando su uso racional
- 10) Fomentar la imagen de calidad integral y diferenciada del municipio, fomentando sus valores intrínsecos y la movilidad sostenible, como medios de atracción del turismo y de satisfacción de la población
- 11) Adoptar medidas dirigidas a luchar contra el cambio climático

Artículo 8.º.-Indicadores de seguimiento

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, el Plan General Estructural define un conjunto de indicadores de sostenibilidad para su evaluación y seguimiento.

2. Estos indicadores ofrecen una metodología de evaluación de seguimiento, cumplimiento y efectos ambientales, basada en la confrontación con objetivos e indicadores de sostenibilidad y los indicadores de partida.



2. Son indicadores del Plan General Estructura los siguientes:

	Indicadores Grupo 01: Utilización racional del suelo		
	Nº	Indicador	Expresión
OBJETIVO Nº 01 OBJETIVO Nº 04 OBJETIVO Nº 07 OBJETIVO Nº 08 OBJETIVO Nº 09 OBJETIVO Nº 10	01.01	% de suelo planificado (m ² s) en relación con la demanda de suelo (m ² s) diferenciando usos urbanísticos (residencial, industrial, terciario)	m2s
	01.02	Zona Rural Protegida por el planeamiento urbanístico	%
	01.03	Zona Rural Protegida por afecciones jurídicas y territoriales	%
	01.04	% de suelo urbano-urbanizable desarrollado, urbanizado y consolidado	%
	01.05	Suelo de uso industrial, productivo, terciario o de servicios disponibles	m ²
	01.06	Suelo de uso residencial disponible	m ²
	01.07	Techo poblacional	Habitantes
	01.08	Habitantes empadronados	Habitantes
	01.09	Ocupación media de habitantes por vivienda	Hab/Viv
	01.10	Oferta de vivienda ejecutada (por años)	Nº
	01.11	Licencias de edificación de solares (por años)	Nº
	01.12	Licencias para la rehabilitación de edificaciones (por años)	Nº
	01.13	Viviendas unifamiliares dispersas incluidas en planes ejecutados de minimización del impacto ambiental y territorial (por años)	Nº
	01.14	Nº de establecimientos de alojamiento hotelero	Nº
	01.15	Nº de plazas en establecimientos de alojamiento hotelero	Nº
	01.16	Ocupación media de los establecimientos de alojamiento hotelero	%

	Indicadores Grupo 02: Medio Natural y Patrimonio Cultural		
	Nº	Indicador	Expresión
OBJETIVO Nº 02 OBJETIVO Nº 04 OBJETIVO Nº 05 OBJETIVO Nº 07 OBJETIVO Nº 09 OBJETIVO Nº 10	02.01	Suelo protegido por figuras e instrumentos ambientales y afecciones legales	%
	02.02	Nº tipos de hábitats presentes en el municipio	Hábitats
	02.03	Superficie ocupada por cada tipo de hábitat	m ²
	02.04	Superficie de áreas degradadas	m ²
	02.05	Superficie de áreas restauradas respecto al total de áreas degradadas	m ²
	02.06	Espacios libres con valor ambiental comunicados entre sí	m ²
	02.07	Inventarios de flora y fauna realizados en zonas rurales	Nº
	02.08	Acciones de control y eliminación de especies invasoras	Nº
	02.09	Recuperación de antiguos caminos, vías pecuarias, etc.	m lineales
	02.10	Nº actuaciones de protección, conservación y/o restauración del patrimonio cultural (privadas)	ud.
	02.11	Nº actuaciones de protección, conservación y/o restauración del patrimonio cultural (públicas)	ud.

	Indicadores Grupo 03: Riesgos naturales y tecnológicos		
	Nº	Indicador	Expresión
OBJETIVO Nº 11	03.01	Cuantía de daños materiales derivados de fenómenos naturales (por años)	€
	03.02	Superficie afectada por riesgos naturales y tecnológicos	m ²
	03.03	Presupuesto dedicado a obras de infraestructuras cuyo fin sea tomar medidas para evitar y/o disminuir los riesgos en el municipio	€





OBJETIVO Nº 02 OBJETIVO Nº 03 OBJETIVO Nº 04 OBJETIVO Nº 05 OBJETIVO Nº 06 OBJETIVO Nº 10	Indicadores Grupo 04: Calidad Urbana y del Paisaje		
	Nº	Indicador	Expresión
	04.01	Superficie de áreas degradadas	m ²
	04.02	Superficie de áreas restauradas	m ²
	04.03	Superficie de áreas restauradas respecto al total de áreas degradadas	%
	04.04	Viales peatonalizados en el núcleo urbano	m ²
	04.05	Superficie dotacional ejecutada (Zonas Verdes) en relación con la población	m2/habitantes
	04.06	Superficie dotacional ejecutada (Espacios Libres) en relación con la población	m2/habitantes
	04.07	Superficie dotacional ejecutada (Equipamientos) en relación con la población	m2/habitantes
	04.08	Rehabilitación de la escena urbana: tratamiento de fachadas y edificios semiconstruidos	m ²
	04.09	Superficie de la Infraestructura Verde, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente	m2
	04.10	Caminos habilitados como senderos peatonales, rutas ciclistas o ecuestres	m lineales
	04.11	Superficie de la Infraestructura Verde propuesta, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida en la legislación vigente	m ²
04.12	Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje, con carácter anual	€	

OBJETIVO Nº 04 OBJETIVO Nº 11	Indicadores Grupo 05: Ciclo del Agua		
	Nº	Indicador	Expresión
	05.01	Distribución de la demanda: residencial, industrial, servicios y de riego	%
	05.02	Consumo total de agua de usos urbanos (residencial, industrial, servicios)	m ³ /año
	05.03	Dotación de suministro de usos urbanos (residencial, industrial, servicios)	l/hab/día
	05.04	Total de agua introducida en la red de abastecimiento	m ³ /año
	05.05	Total de agua facturada en la red de abastecimiento	m ³ /año
	05.06	Eficiencia de la red de abastecimiento (agua introducida/agua facturada)	%
	05.07	Consumo de agua de riego	m ³ /año
	05.08	Superficie agrícola regada con aguas reutilizadas	m ²
	05.09	Porcentaje de superficie regada con aguas reutilizadas sobre el total	%
	05.10	Viviendas conectadas a una depuradora sobre el total	%
	05.11	Actividades conectadas a una depuradora o con tratamiento definitivo de aguas residuales sobre el total	%
05.12	Puntos de vertido tributarios a zonas sensibles con sistemas de tratamiento que cumplen los criterios de calidad de la Directiva Marco de Aguas	Nº	



OBJETIVO Nº 04 OBJETIVO Nº 08 OBJETIVO Nº 03 OBJETIVO Nº 11	Indicadores Grupo 06: Gestión de Residuos		
	Nº	Indicador	Expresión
	06.01	Generación de residuos sólidos urbanos (por años)	Tn
	06.02	Generación de residuos inertes (por años)	Tn
	06.03	Generación de residuos industriales (por años)	Tn
	06.04	Ratio de residuos sólidos urbanos generados	Tn/hab/día
	06.05	Reciclaje de papel/cartón (por años)	Kg
	06.06	Reciclaje de envases ligeros y plásticos (por años)	Kg
	06.07	Reciclaje de vidrio (por años)	Kg
	06.08	Ratio de reciclaje de papel/cartón (por años)	Kg/hab
	06.09	Ratio de reciclaje de envases ligeros y plásticos (por años)	Kg/hab
	06.10	Ratio de reciclaje de vidrio (por años)	Kg/hab
	06.11	Valorización o compostaje de residuos biodegradables (por años)	Tn
06.12	Instalaciones para el tratamiento de residuos de tipo urbano: grupos de contenedores de recogida de residuos (por tipologías)	Nº Contenedores	
06.13	Ejecución de instalaciones para el tratamiento de residuos de tipo urbano: ecoparques y otros	m2 superf.	

OBJETIVO Nº 04 OBJETIVO Nº 11	Indicadores Grupo 07: Energía		
	Nº	Indicador	Expresión
	07.01	Antenas o instalaciones de telecomunicación	Nº
	07.02	Líneas eléctricas de alta y media tensión	m lineales
	07.03	Consumo de energía por usos (residencial, industrial, servicios, municipal), por años	Tep
	07.04	Consumo de energía por usos (residencial, industrial, servicios, municipal), por años	%
	07.05	Ratio de consumo de energía por uso residencial (por años)	Tep/hab
	07.06	Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en CO ₂ (por años)	Tn CO ₂
	07.07	Ratio de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en CO ₂	Tn CO ₂ /hab
	07.08	Población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS (65 dBA diurnos y 55 dBA nocturnos) sobre el total	%
07.09	Población expuesta a niveles sonoros superiores a los fijados en la legislación autonómica (Ley 7/2002) sobre el total	%	

OBJETIVO Nº 04 OBJETIVO Nº 10 OBJETIVO Nº 11	Indicadores Grupo 08: Transporte y Movilidad		
	Nº	Indicador	Expresión
	08.01	Comunicaciones de la Red Primaria (Viaria) ejecutada	m lineales
	08.02	Itinerarios peatonales preferentes	m lineales
	08.03	Itinerarios ciclistas	m lineales
	08.04	Superficie de aparcamientos ejecutados	m2
	08.05	Desplazamientos de la población	desp/hab/día
	08.06	Distribución modal de los desplazamientos (vehículo privado, transporte público, peatonal, bicicleta) respecto del total	%
08.07	Índice de vehículos de tipo turismo por cada 1.000 habitantes	Veh/1000hab	





OBJETIVO Nº 07 OBJETIVO Nº 08 OBJETIVO Nº 09	Indicadores Grupo 09: Agricultura y Ganadería		
	Nº	Indicador	Expresión
	09.01	Suelo rural de uso agrícola	m ²
	09.02	Suelo rural de uso agrícola respecto del total	%
	09.03	Suelo rural de uso agrícola por tipos de cultivos (herbáceo, viñedos, leñosos, otros)	%
	09.04	Parcelas agrícolas explotadas por la agricultura integrada y ecológica	m ²
	09.05	Parcelas agrícolas explotadas por la agricultura integrada y ecológica respecto del total	%
	09.06	Instalaciones agropecuarias (granjas)	Nº

TODOS LOS OBJETIVOS	Indicadores Grupo 10: Educación Ambiental y Participación Ciudadana		
	Nº	Indicador	Expresión
	10.01	Actividades, acciones o foros destinados a la educación o formación ambiental y al empleo de buenas prácticas medioambientales	Nº
	10.02	Participantes en actividades, acciones o foros destinados a la educación o formación ambiental y al empleo de buenas prácticas medioambientales	Nº
	10.03	Actividades realizadas para fomentar la participación pública en las decisiones de planeamiento o el desarrollo de proyectos en el municipio	Nº
10.04	Participantes en actividades realizadas para fomentar la participación pública en las decisiones de planeamiento o el desarrollo de proyectos en el municipio	Nº	

TODOS LOS OBJETIVOS	Indicadores Grupo 11: Demografía y Sociedad		
	Nº	Indicador	Expresión
	11.01	Tasa de crecimiento de la población empadronada	%
	11.02	Distribución de la población por grandes franjas de edad	%
	11.03	Distribución de la población por nacionalidades	%
	11.04	Distribución de la población por sexos	%
	11.05	Índice de dependencia	%
	11.06	Índice de dependencia juvenil	%
	11.07	Índice de dependencia anciana	%
	11.08	Índice de envejecimientos	%
	11.09	Índice de longevidad	%
	11.10	Índice de maternidad	%
	11.11	Índice de tendencia poblacional	%
	11.12	Índice de renovación de la población activa	%
	11.13	Tasa de ocupación laboral por sexos	%
11.14	Tasa de ocupación laboral por grandes franjas de edad	%	

9. El Ayuntamiento de Altea, realizará un primer informe de seguimiento tras la aprobación definitiva del PGE, que servirá de punto de partida o de indicador inicial, para la elaboración de los posteriores informes de seguimiento cuatrienales en los que se procederá al cálculo de los indicadores expresados a los que podrá incorporar otros que considere convenientes. Los informes de seguimiento (tanto inicial como cuatrienales sucesivos) serán expuestos en procesos de participación ciudadana y remitidos a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio.



Capítulo Segundo. – DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

Artículo 9.º.-Directrices Estratégicas del Desarrollo Territorial previsto para el municipio de Altea

1. Algunos de los anteriores objetivos precisan de Directrices Estratégicas que aseguren su consecución, es por ello que se formulan las siguientes:
2. Al servicio del objetivo 5.- *Preservar y mejorar la imagen del paisaje de Altea como activo cultural que lo diferencia. Protección de los elementos patrimoniales de interés.*

Directriz primera: Que el paisaje sea el criterio condicionante de la ordenación urbanística, eliminando la posibilidad de que las nuevas actuaciones puedan afectar a cualquier elemento configurador de la imagen de Altea. Por ello las determinaciones de la ordenación contenidas en cada ficha de sector de nuevo desarrollo pasan a formar parte integrante de la presente directriz.

Directriz segunda: Conservación y mejora del patrimonio edificado en los cascos urbanos, mediante el desarrollo de las determinaciones del catálogo a través de los correspondientes planes especiales, para los Núcleos Histórico tradicionales (Altea y Altea la Vella), para sus ámbitos de protección y para los ámbitos de protección de los bienes de relevancia local que así lo requieran.

Directriz tercera: Lograr la integración de los elementos patrimoniales en una red territorial y paisajística, salvaguardando los entornos visuales de mayor valor.

Directriz cuarta: Incorporar criterios y objetivos de calidad como condicionante de la ejecución del planeamiento, estableciendo para los nuevos desarrollos la obligatoriedad de conseguir una transición adecuada entre el paisaje de ciudad y su entorno. Esta directriz se concreta en la obligatoriedad de respetar de manera absoluta las determinaciones contenidas en cada una de las fichas de zona y sector relativas a limitación de alturas y disposición de forma escalonada de la edificación, recuperación de la tipología edificatoria tradicional y generación de grandes espacios libres para el disfrute de la colectividad

3. Al servicio del objetivo 6.- *Reforzar el carácter singular de Altea, con la obtención de un gran espacio, para el uso y disfrute públicos en la primera línea de la franja litoral de Cap Blanc.*

Directriz quinta: Generar un sector de planeamiento, a fin de que mediante los mecanismos de gestión urbanística se haga posible:

- 1.- La obtención y urbanización de los primeros 100 metros de franja costera.





2.- Ejecutar un paseo marítimo que de continuidad al actualmente existente con la zona limítrofe con Alfaz del Pi.

3.- Ejecutar a cargo del sector el viario estructural de conexión con el núcleo urbano de Altea que permita eliminar la circulación rodada de la primera línea.

4.- Generar un corredor visual de acuerdo con las determinaciones de la ficha del sector en la banda de 100 mts colindante con la franja costera.

4. Al servicio del objetivo 7.- Conseguir que el Medio Natural sea el elemento vertebrador del territorio.

Directriz sexta: Utilizar los mecanismos de gestión idóneos para completar la **obtención de los suelos públicos** integrantes de la **infraestructura verde**.

Directriz séptima: Vinculación de la posible implantación de usos extraordinarios en el suelo no urbanizable al respeto absoluto de la infraestructura verde, de acuerdo con las determinaciones de las correspondientes fichas de zona rural.

Directriz octava: Prohibir la reclasificación de los terrenos de monte situados en la Sierra de Bernia actualmente protegidos en el presente plan.

Directriz novena: Revitalizar el uso del suelo agrícola tradicional, con la potenciación de actividades vinculadas a él, con la recuperación del patrimonio arquitectónico rural y con la adopción de medidas administrativas destinadas a tal fin.

5. Al servicio del objetivo 8.- Diversificar las actividades productivas en el municipio de forma compatible con la conservación del medio natural.

Directriz décima: Satisfacer de manera efectiva las necesidades de **implantación de actividades de carácter industrial**, con la creación de suelo destinado a dicho uso con las determinaciones de la ficha de zona de nuevo desarrollo de uso industrial (ZND-IN.1), que además permita la instalación de los usos ligados al 'cluster de industria cultural'.

Directriz undécima: Erradicar el uso industrial del centro de la población proponiendo su sustitución por usos de carácter terciario que complementen al tejido residencial.

Directriz duodécima: Favorecer la implantación de usos alternativos al uso residencial, en los sectores El Pontet y Cap Blanc, conforme a las determinaciones que se incluyen en sus fichas de sector y que se consideran parte integrante de esta directriz.

Directriz decimotercera: Potenciar la Huerta, a través de la adopción de medidas del fomento de la actividad agrícola, estableciendo un amplio régimen de actividades ligadas a la recuperación del patrimonio arquitectónico rural



6 Al servicio del objetivo 9.-Reforzar el valor de suelo como recurso natural valioso y escaso, garantizando su uso racional.

Directriz decimocuarta: Establecer **plazos** efectivos de desarrollo de los sectores de nuevo desarrollo previstos en el plan general estructural. Y priorizar el cierre de los núcleos urbanos a los efectos de completar la malla urbana.

Directriz decimoquinta: **Fomentar la utilización agrícola de los suelos pendientes de desarrollo**, remitiendo a la ordenación pormenorizada la regulación concreta que habilite la creación de huertos urbanos y que establezca las condiciones que impidan la transformación anticipada de los suelos que conservan valor agrícola o forestal.

Directriz decimosexta: Minimizar los impactos ambientales en los terrenos consolidados por la edificación incluidos en la zona de minimización de impactos, a través de los correspondientes planes especiales para las áreas del Planet y Alhama Springs

7. Al servicio del objetivo 10.- **Fomentar la imagen de calidad integral e inclusiva** y diferenciada del municipio, potenciando sus valores intrínsecos y la movilidad sostenible como medios de atracción del turismo.

Directriz decimoséptima: Completar la **obtención de los espacios dotacionales** aún no gestionados en el suelo ya desarrollado. Y obtener, a través de los mecanismos de gestión previstos en el planeamiento, los terrenos necesarios para la instalación del **nuevo cementerio, las nuevas reservas dotacionales escolares y deportivas, y las nuevas reservas de aparcamiento**. Así como la ejecución de la nueva red viaria estructural y su conexión con la CN-332. Se propone una distribución equilibrada de servicios y equipamientos, así como de los **espacios públicos inclusivos de relación social**, resolviendo su accesibilidad y conexión con el transporte público y los itinerarios para la movilidad no motorizada, con el fin de facilitar la **conciliación de la vida familiar y laboral**.

Directriz decimoctava: Fomentar **usos en los equipamientos culturales** y en los inmuebles catalogados, que refuercen la identidad cultural de Altea.

Directriz decimonovena: Supeditar la aprobación de las ordenaciones de los sectores a desarrollar, a la efectiva generación de espacios públicos de calidad, para ubicarlos de manera que complementen a las dotaciones de la red primaria y se integren adecuadamente en la infraestructura verde. Todo ello conforme a las determinaciones contenidas en las correspondientes fichas de sector, que pasan a formar parte integrante de la presente directriz.





Directriz vigésima: Completar la **red de recorrido ciclista y de itinerarios peatonales**, imponiendo como condición de ordenación de los nuevos sectores de desarrollo la obtención de recorridos ciclistas y peatonales que hagan posible la conexión con el resto de término municipal

8. Al servicio del objetivo 11.- Adoptar medidas dirigidas a luchar contra el **cambio climático**.

Directriz vigésimo primera: Preservación de las masas forestales.

Directriz vigésimo segunda: **Control de actuaciones urbanísticas en zonas potencialmente afectadas por el ascenso del mar**, destinando a espacios libres los suelos sujetos a transformación urbanística en cota inferior a un metro sobre el nivel del mar para que queden integrados en la infraestructura verde.

Directriz vigésimo tercera: Adoptar medidas efectivas tendentes a lograr una adecuada red de transporte público y regulación del tráfico que permita reducir el número de vehículos motorizados. Fomentar el uso de la bicicleta



TÍTULO III DELIMITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE





Artículo 10.º.-Definición

1. La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores, la misma se extiende a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permiten su conexión. La inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística (urbana, urbanizable o no urbanizable).

2. La ordenación debe garantizar en todos los casos el carácter de espacio abierto de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde municipal.

Artículo 11.º.-Identificación y caracterización de los espacios que componen la Infraestructura Verde de Altea

Forman parte de la Infraestructura Verde en el Término municipal de Altea (de conformidad con lo establecido en la ETCV y TRLOTUP:

Espacios que integran la Red Natura 2000

- LIC Serra Gelada i Litoral de la Marina Baixa (ES5213021)
- LIC Serres del Ferrer i Bèrnia (ES5213020)
- ZEPA Illots de Benidorm i Serra Gelada (ES0000121)
- ZEPA Muntanyes de la Marina (ES0000453)

Espacios naturales protegidos

- Parque Natural de la Serra Gelada
- Monumento Natural del Afloramiento Volcánico y la Playa Fósil de Cap Negret.

Áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre patrimonio natural y la biodiversidad

- Barranc de les Penyes (0,1 ha)
- Coll del Faixuc (6,169 ha)
- El Mascarat (3,492 ha)



Ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales

- Desembocadura del riu Algar (ficha 23 del Catálogo Valenciano de Zonas Húmedas)

Espacios de zona marina

- LIC Serra Gelada i Litoral de la Marina Baixa (ES5213021)
- ZEPA Illots de Benidorm i Serra Gelada (ES0000121)
- Parque Natural de la Serra Gelada

Espacios costeros de interés ambiental y cultural

- LIC Serra Gelada i Litoral de la Marina Baixa (ES5213021)
- ZEPA Illots de Benidorm i Serra Gelada (ES0000121)
- Parque Natural de la Serra Gelada
- Monumento Natural del Afloramiento Volcánico y la Playa Fósil de Cap Negret.

Montes de dominio público y de utilidad pública o protectores

- AL071 – Sierra de Bérnia.

Suelo forestal no incluido en la delimitación de los espacios naturales protegidos enumerados en el punto anterior y, en especial, las siguientes sierras de interés paisajístico:

- Tossal dels Molins
- Tossal de Roques
- Tossal de la Font
- Tossal del Cadirer
- Tossals del Mandem

Áreas agrícolas de elevada capacidad agrológica, funcionalidad o paisaje identitario

- ZRP-AG Zona Rural Protegida Agrícola
- ZRP-NA-MU Zona Rural Protegida Municipal (Forestal y Paisajística)
- ZRC-AG2 Zona Rural Agropecuaria 2 Protección Paisajística

Espacios de interés paisajístico





- Paisaje de Relevancia Regional (PRR22), Depresiones y Sierras desde Vall de Gallinera a Castell de Castells.

Las unidades de paisaje de valoración alta o muy alta:

- UP01, Serra de Bérnia.
- UP02, Costa.
- UP03, Núcleo urbano de Altea (P04 NHT Altea y P06 NHT Altea la Vella)
- UP06, riu Algar.

Recursos Paisajísticos:

- RP01 Islotes de la Olla y La Galera
- RP02 Núcleo Histórico de Altea
- RP03 Núcleo Histórico de Altea La Vella
- RP04 El Mascarat
- RP05 Moli dels Moros
- RP06 Pi del Senyoret
- RP07 Iglesia Parroquial de la Consolación
- RP08 Puente del Río Algar
- RP09 Tossales de Sogai, Mosmai y Benimusa
- RP10 Abrigo rupestre de la Ermita del Vicari
- RP11 Ermita de Sant Lluís
- RP12 Ermita de Sant Roc
- RP13 Bahía de Altea-Calpe
- RP14 Acueducto Romano dels Arcs

Espacios de elevado valor cultural

Bienes de Interés Cultural:

- C.01.BIC.CH Baluard I Nucli Històric Renaixentista d'Altea
- C.02.BIC.PI Aqüeducte Romà dels Arcs
- C.03.BIC.PI Abric Rupestre de l'Ermita del Vicari
- C.04.BIC.PI Torre de La Galera
- C.05.BIC.PI Castellet de l'Ama
- C.06.BIC.PI Torre y Castellet de Bellaguarda

Bienes de Relevancia Local:



- C.09.BRL-MIL.PI La Morería
- C.10.BRL-MIL.PI Villa Gadea
- C.11.BRL-MIL.PI Villa García y Paneles Cerámicos
- C.12.BRL-MIL.PI Villa Mar y Cel
- C.13.BRL-MIL.PI Finca Montemolar y Paneles Cerámicos - Ant. Palacete del Marqués de Campofértil
- C.14.BRL-MIL.PI Casas Carreta y Panel de la Villa San Francisco
- C.15.BRL-MIL.PI Viaductes de la Línea del Ferrocarril Alacant - Dénia
- C.16.BRL-MIL.PI El Palasiet
- C.17.BRL-MIL.PI Casa Carrer Comte Altea 34 y Paneles Cerámicos
- C.18.BRL-MIL.PI Casa Beneyto-Rostoll
- C.19.BRL-MIL.PI Casas Carrer Salamanca 1 al 11 y Paneles Cerámicos
- C.20.BRL-MIL.PI Casa Faloi al Carrer Fondo 8
- C.21.BRL-MIL.PI Carreró Almadrava
- C.22.BRL-MIL.PI Hort de La Campaneta y Paneles Cerámicos
- C.23.BRL-MIL.PI Església Parroquial de la Mare de Déu del Consol
- C.24.BRL-MIL.PI Església de l'Antic Convent de Sant Francesc i Sant Pere
- C.25.BRL-MIL.PI Església de Santa Anna
- C.26.BRL-EEIL.PI Cementeri d'Altea
- C.27.BRL-EEIL.PI Cementeri d'Altea La Vella
- C.28.BRL-EEIL.PI Almàssera del Polopí
- C.29.BRL-EEIL.PI Ermita de Santa Bárbara
- C.30.BRL-EEIL.PI Ermita de Sant Roc y Camí de l'Horta
- C.31.BRL-EEIL.PI Ermita de Sant Jaume i Sant Antoni
- C.32.BRL-EEIL.PI Ermita i Festa de Sant Lluís
- C.33.BRL-EEIL.PI Ermita de Sant Tomàs y Panel
- C.34.BRL-EEIL.PI Calvari d'Altea La Vella
- C.35.BRL-EEIL.PI Calvari d'Altea
- C.36.BRL-EEIL.PI Casa con Riu Rau en Sogai
- C.37.BRL-EEIL.PI Mas de Calces y Panel de Sant Joan Baptista
- C.38.BRL-EEIL.PI Masia del Mandem
- C.39.BRL-EEIL.PI Conjunto Estación del Ferrocarril, Tinglados y Fonda
- C.40.BRL-EEIL.PI Reg Major o de Baix
- C.41.BRL-EEIL.PI Reg Nou o de Dalt
- C.42.BRL-EEIL.PI Regs Nord de L'Algar
- C.43.BRL-EEIL.PI Molí de Vell de Bellaguarda - Aljub
- C.44.BRL-EEIL.PI Molí dels Moros





- C.45.BRL-EEIL.PI Molí de Benimussa
- C.46.BRL-EEIL.PI Molí de L´Horta y Panel
- C.47.BRL-EEIL.PI Molí de La Torre
- C.48.BRL-EEIL.PI Entorno Patrimonial de La Font del Garroferet
- C.49.BRL-EEIL.PI Conjunto Patrimonial de La Cala del Soio - Illeta - L´Olla
- C.50.BRL-EEIL.PI Conjunto Patrimonial del Rio Algar
- C.51.BRL-EEIL.PI Entorno Patrimonial de la Sierra de Bèrnia
- C.52.BRL-EEIL.PI San Antonio Abad
- C.53.BRL-EEIL.PI Santissima Trinidad
- C.54.BRL-EEIL.PI San Jose carpintero
- C.55.BRL-EEIL.PI San Juan Bautista Niño
- C.56.BRL-EEIL.PI San Antonio de Padua
- C.57.BRL-EEIL.PI Nuestra Señora de la Salud
- C.58.BRL-EEIL.PI Villa de Altea, Partido judicial
- C.59.BRL-EEIL.PI San Pedro Apostol
- C.60.BRL-EEIL.PI San Jerónimo
- C.61.BRL-EEIL.PI Da Mihi Bibere
- C.62.BRL-EEIL.PI Aleros Casa Marín
- C.63.BRL-EEIL.PI Panel de San Miguel
- C.64.BRL-EPA Via Diànum
- C.65.BRL-EPA La Illeta
- C.66.BRL-EPA La Pila
- C.67.BRL-EPA Necrópolis Ibérica d´Altea La Vella
- C.68.BRL-EPA Altea La Vella - Hàbitat
- C.69.BRL-EPA El Poar
- C.70.BRL-SHIL Defensas Costeras de la Guerra Civil
- C.71.BRL-SHIL Festa de Sant Llorens y Castell de L'Olla
- C.72.BRL-EPP Les Rotes -Sant XOXIM
- C.73.BRL-EPP Sierra Bernia

Núcleo histórico urbano (ZUR-NHT):

- C.07.BRL.NHT1 Núcleo Histórico Tradicional de Altea
- C.08.BRL.NHT2 Núcleo Histórico Tradicional de Altea La Vella

Árboles monumentales incluidos en la Sección Natural del Catálogo de Protecciones



- Araucaria de Cap Negret, Araucaria heterophylla (Salisbury) Franco (ficha 10)
- Pi del Senyoret, Pinus pinea L. (ficha 751)
- Palmera del Club de Tennis, Phoenix dactylifera (ficha 1239)
- Phoenix dactylifera (ficha 3204)
- Phoenix dactylifera (ficha 3205)
- Phoenix dactylifera (ficha 3206)
- Phoenix dactylifera (ficha 3207)
- Phoenix dactylifera (ficha 5211)
- Phoenix dactylifera (ficha 5212)
- Olivera d'Altea la Vella, Olea europea L.
- Olivera de l'Olla, Olea europea L.
- Olivera del camí Fondo, Olea europea L.
- Olivera de Sant Roc, Olea europea L.
- Palmera d'Altea la Vella, Phoenix dactylifera

Zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales

- ZRP-RI Zona Rural Protegida Riesgos (zona de flujo preferente del SNCZI)

Áreas adecuadas por el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico

- ZPR-NA-LG-1 Zona Rural Protegida Legislación Medioambiental (Red Natura 2000)
- ZPR-NA-LG-2 Zona Rural Protegida legislación Medioambiental (Catálogo de Zonas Húmedas de la CV).
- ZPR-NA-LG-3 Zona Rural Protegida Legislación Medioambiental (PATIVEL)
- ZRP-PC1 Zona Rural Protegida Patrimonio Cultural 1
- ZRP-PC2 Zona Rural Protegida Patrimonio Cultural 2 – Núcleo Tradicional Catalogado Ermita Sant Roc y Camí de l'Horta.
- ZRP-CT Zona Rural Protegida Costas

Ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial (cauces fluviales y sus riberas, vías pecuarias, corredores ecológicos y funcionales).

Zona Rural Protegida Cauces (ZRP-CA):





- Riu Algar
- Riu Guadalest
- Barranc de Riquet
- Barranc Fondo
- Barranc de les Revoltes
- Barranc del Garroferet
- Barranc de Sogai
- Barranc de l'Aigua
- Barranc del Cort
- Barranc Salat
- Barranquet
- Barranc dels Arcs

Zona Rural Protegida Dominio Pecuario (ZRP-DP):

- Colada del Mascarat (030187_000000_001_000)

Los recorridos escénicos, que se refieren a aquellas estructuras viarias tradicionales que vehiculan los desplazamientos peatonales o en bicicleta a lo largo del municipio. Están basados en el trazado de los caminos tradicionales y senderos homologados, así como en las plazas peatonales, que conectan de una manera más precisa los diferentes nodos ciudadanos.

Senderos homologados:

- PR-CV-7 (Volta a Bèrnia)
- PR-CV-436 (Font del Garroferet-Pinos)

Caminos d'Altea:

- Toda la red primaria de caminos del Término Municipal

Conectores longitudinales costa y transversales desde interior:

- Vía Litoral que une los municipios de Calpe, al norte y de Alfàs del Pi, al sur.
- Conectores de la Huerta a la Costa:
 - Antiguo camino de Altea la Vella
 - Camino Hondo de Altea la Vella-Playa de Cap Negret;
 - Senda del río Algar;



- Camino Pontet-Calle Pont de Moncau-Vía Litoral
- Camino Viejo de Alicante-PCV-39 (Prolongación Costera del Matxos-Acceso Puerto).
- Camino Planet-Camino Cap Blanc-Vía Litoral

Espacios del suelo urbano y suelo urbanizable con funciones de conexión e integración paisajística con elementos de la infraestructura verde exterior.

- Red Primaria de Zonas Verdes y Espacios Libres (PVP; PVJ; PEL)
- Red Primaria de Comunicaciones (PCV, PCVF)
- Red Primaria de Equipamientos Deportivo-Recreativos e Infraestructura (PQD y PQI)

Artículo 12.º.-Funciones

Son funciones de la infraestructura verde las siguientes:

- a) Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.
- b) Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
- c) Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.
- d) Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
- e) Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
- f) Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.
- g) Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.
- h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

Artículo 13.º.-Determinaciones normativas específicas de la Infraestructura Verde

1. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que





sus distintos elementos se encuentran incluidos en diferentes zonas de ordenación estando regulado por las mismas de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

2. La Infraestructura Verde se estructura a través de carreteras, caminos y viales de tránsito frecuente. Estos itinerarios realizan una función de conectividad muy importante entre los elementos de la Infraestructura Verde por ello, se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial.

3. Con carácter general, en las unidades, recursos o itinerarios en suelo no urbanizable incluidos en la Infraestructura Verde del municipio, no se permiten nuevos usos o actividades que degraden o alteren los hábitats naturales, así como su patrón ecológico y sus valores culturales y/o paisajísticos o supongan un menoscabo de su calidad visual.

4. Los caminos rurales, senderos y viales de tránsito frecuente constituyen en muchos casos los únicos espacios públicos entre propiedades privadas de gran importancia paisajística. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones. Se evitará la transformación de estos itinerarios en vías de comunicación al uso, estableciéndose las medidas protectoras necesarias para evitar la pérdida de esta singularidad.

5. Con objeto facilitar el desplazamiento no motorizado a través de los diferentes itinerarios previstos, se diseñarán zonas de descanso en el trazado de los mismos, que posibiliten la reunión y la estancia de forma cómoda.

6. Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente, siempre que por las características orográficas a proteger sea posible.

7. Los usos propios de la vía pecuaria de la Colada del Mascarat serán los permitidos en la legislación específica vigente en la materia, tanto estatal como autonómica; su tratamiento en suelo urbano o urbanizable será como paseo o alameda, cuyo recorrido y diseño se concretará en las correspondientes fichas de gestión de cada sector, Anexo III de estas Normas Urbanísticas.

8. El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad y xerojardinería adecuados al municipio de Altea.



9. Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren a menos de 300 metros del límite de cualquiera de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos.

Los documentos que desarrollen la Ordenación Pormenorizada detallarán las zonas verdes de la red secundaria que se incorporarán a la Infraestructura Verde municipal de todos los suelos urbanizables o a urbanizar, tanto en su normativa urbanística como en la ficha de gestión de cada sector.

Los espacios que tengan una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con la declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule. Para el resto de espacios, su incorporación se producirá con la aprobación del instrumento de planeamiento territorial o municipal que los identifique, los caracterice y regule los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y funcionalidad de dicha infraestructura. La exclusión de estos espacios en revisiones o modificaciones posteriores del planeamiento deberá ser objeto de una justificación detallada.





TÍTULO IV RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidentado
(firmado al margen)



Capítulo Primero. – COMUNICACIONES DE LA RED PRIMARIA

Artículo 14.º.-Red viaria.- Principales vías de acceso directo a Altea

1. La infraestructura viaria existente y la específicamente propuesta por el modelo territorial escogido, constituyen el armazón que debe facilitar la conectividad entre los desarrollos urbanos actuales y previstos y los nodos de identidad del territorio de Altea, configurando de este modo una armadura sólida y eficaz.

Las principales vías de acceso directo a Altea son las siguientes:

- AP-7, autopista salida en Altea conectando con la carretera nacional 332.
- N332, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado (Valencia-Cartagena), conectando el municipio con Calpe.
- CV-755, perteneciente a la Red Local autonómica (de Benimantell a Altea), que conecta el Municipio con Callosa d'En Sarriá.
- CV-760, perteneciente a la Red Local autonómica, que conecta el Municipio con La Nucía.
- CV-7651, perteneciente a la Red Municipal (de Altea al Albir).

2. Se encuentra en fase de proyecto la nueva variante Benidorm-Altea de la CN-332, que incorpora una conexión con la CV-760 a la altura de Montahud que accede directamente al Casco de Altea y otra conexión en la CV-755 que da acceso a Altea la Vella y la autopista AP-7. Dicha variante formará parte de la red primaria.

3. Parte de la carretera Nacional 332 ha pasado a red viaria del municipio de Altea, denominándose ahora N-332a, que enlaza con el municipio de Alfaz del Pí por el sur y con la N-332, a la altura de Villagadea (en la Olla). Ambas se consideran elementos de la red primaria, así como las carreteras CV-755 y CV-760, el enlace existente con la autopista AP-7.

Artículo 15.º.-Red Ferroviaria

1. Por el término municipal discurre a lo largo de todo el término la línea de Ferrocarril de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana FGV, Alacant-Denia.





Artículo 16.º.- Vía Litoral

1. La Vía Litoral de la Comunidad Valenciana, definida en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, formando parte de la Infraestructura Verde del Litoral se integra como red primaria de conectividad para garantizar su continuidad con una anchura mínima de 3 m, y en la medida que resulte posible discurrirá por la zona de servicio de tránsito de la Ley de Costas 22/1988.

2. El trazado de la Vía Litoral en el municipio de Altea incorpora las determinaciones del PATIVEL y vertebrará la conectividad funcional y ecológica de la costa valenciana, uniendo los municipios de Calpe, al norte y de Alfàs del Pi, al sur. El recorrido de la Vía Litoral de Altea (de norte a sur) es el siguiente:

- T.M. Calp
- C/ Llevant
- Av, Ronda de la Marina
- C/ Freu
- C/ Estribord
- C/ Curricà (port esportiu Campomanes; platja del Mascarat)
- C/ Chambele
- C/ Tord
- C/ Tórtora
- C/ Gafarró
- C/ Verderol
- C/ Polleta d'aigua
- C/ Illa d'Altea
- Parcel·la equipament públic (ordenació detallada viària per als vianants/ciclista)
- Platja de la Solsida
- Port esportiu Mar i Muntanya
- Platja Ca Mar i Muntanya
- Platja Vila Gadea
- Platja de l'Olla
- El Portet
- C/ Cap Negret
- Ermita de Sant Tomàs
- Camí de la Pila
- Vaig moldre de la Torre
- Riu Algar
- Camí del riu Algar
- Desembocadura del riu Algar



- Platja de l'Espigò
- Passeig del Mediterrani
- C/ Sant Pere
- Avda. Port
- C/ Albir (CV-7651)

3. La Vía Litoral de la Comunitat Valenciana estará convenientemente señalizada en todo su recorrido, que habrá de ser acondicionado mediante un Programa de Paisaje.

4. Los proyectos que se vayan a ejecutar deberán ser informados por el órgano competente en movilidad, de la Generalitat Valenciana y por el órgano competente en materia de PATIVEL, sin perjuicio de informe de Costas, cuando discorra también por afección o dominio público marítimo terrestre.

Artículo 17.º.-Red estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango

1. Dentro de la red viaria estructural primaria de calles, avenidas o plazas de primer rango, se incluyen:

- Los viales de la Sierra que conforman una red intercomunicada entre urbanizaciones y de acceso a las mismas.
- Los viales de las diferentes urbanizaciones que conforman una estructura básica de conexión.
- Las calles del casco urbano de Altea y Altea La Vella, con entidad suficiente para formar parte de la red primaria.
- Aquellos elementos de la red primaria, en zonas de nuevo desarrollo, o sometidos a ámbitos de desarrollo, que conviene establecer con anterioridad a la ordenación de los mismos.

2. Se complementan las vías anteriores con:

- La prolongación de un nuevo trazado Avenida de Benidorm, Costera de las Narices y su conexión tanto con la zona del puerto como con la CN-332a.
- Viario estructural en el sector Cap Blanc con la finalidad de liberar de circulación el tramo costero y garantizar la conexión con el núcleo urbano.





3. Como complemento a la red de comunicaciones se prevé la necesaria reserva de nuevos aparcamientos, pertenecientes a la red primaria como son Foieta; Nuevo Cementerio y Altea la Vella, los dos primeros con cargo a la UE Foieta, al Sector Expoaltea.

Artículo 18.º.-Cuadro de comunicaciones de la red primaria

Se consideran elementos de la red viaria (PCV)



COMUNICACIONES RED PRIMARIA		
Clasificación dotación	Superf. (m2)	Denominación/ubicación
Red Viaria (PCV)	1001936	
PCV-01	286.502,00	AP-7
PCV-02	117.299,00	N332 y AP7aux
PCV-3	50.823,00	CV-755 RLA Conselleria
PCV-4	765,00	CV-755 RLA Conselleria-2
PCV-5	26.285,00	CV-760 La Nucía
PCV-6	102.572,00	N332a
PCV-7	15.659,00	Acceso Santa Clara
PCV-8	11.878,00	Acceso Paradiso-Monterrico
PCV-9	4.755,00	Acceso a Jardín Alhama
PCV-10	11.473,00	Ronda Altea la Vella
PCV-11	11.723,00	Altea la Vella-C/ Erika
PCV-12	52.438,00	Av. Principal de la Sierra
PCV-13	3.230,00	Acceso a Mimosas
PCV-14	35.000,00	Vial principal de la Mallà
PCV-15	6.945,00	Acceso a Puerto Deportivo Campomanes
PCV-16	4.136,00	Acceso a Marymontaña I
PCV-17	4.915,00	Acceso a Marymontaña II
PCV-18	4.146,00	Paseo Maritimo Marymontaña II
PCV-19	4.368,00	Acceso a Galera de las Palmeras
PCV-20	894,00	Acceso a Urbanización l'Olla
PCV-21	8.041,00	Camí Vell a Altea Vella
PCV-22	1.235,00	Acceso colegio l'Olla
PCV-23	34.244,00	Ronda Altea-Altea la Vella
PCV-24	1.794,00	Camí Fondo prolongación a CN-332a
PCV-25	7.050,00	Polideportivo
PCV-26	3.314,00	C/ Garganes
PCV-27	2.134,00	Av. Generalitat Valenciana
PCV-28	2.912,00	Camí de l'Algar 1
PCV-29	11.107,00	Camí de l'Algar 2
PCV-30	14.746,00	Av. Juan Alvado
PCV-31	3.784,00	Av. Valencia
PCV-32	591,00	Av. la Nucía
PCV-32	7.828,00	Av. la Nucía
PCV-33	4.705,00	Costera de los Maxos - Calvario
PCV-34	1.866,00	Camí de l'Horta
PCV-35	1.967,00	C/ Pont de Moncau
PCV-36	11.143,00	Av. Benidorm
PCV-37	11.788,00	Ronda Bellas Artes
PCV-38	11.186,00	Camí Vell d'Alcoi
PCV-39	13.415,00	Nuevo vial Costera dels Maxos - Acceso Puerto
PCV-40	14.155,00	San Pere
PCV-41	6.581,00	Camí Vell d'Alacant 1
PCV-42	13.985,00	Camí Vell d'Alacant 3 - ZND Carbonera
PCV-43	853,00	Acceso puerto
PCV-44	15.044,00	Cap Blanc
PCV-45	4.410,00	Camí Vell d'Alfàs
PCV-46	11.128,00	Red viaria Expostaltea
PCV-47	8.746,00	Montahud
PCV-48	16.378,00	Ronda Sur Expostaltea
Red Ferroviaria (PCVF)	10.307,00	
PCF-1	7.973,00	Estacion FGV Altea
PCF-2	2.334,00	Estación L'Olla
Aparcamientos (PCA)	24.970,00	
PCA-1	4.728,00	Aparcamiento Piteres
PCA-2	2.882,00	Aparcamiento Foyeta
PCA-3	11.378,00	Aparcamiento Mercadillo
PCA-4	1.673,00	Aparcamiento Altea la Vella
PCA-5	4.309,00	Aparcamiento Cementerio Expostaltea
Total comunicaciones	1.037.213,00	





Capítulo Segundo. – ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA RED PRIMARIA

1. Se consideran parques públicos aquellos cuya superficie tiene una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de la población prevista en el plan.
2. Se consideran Zonas Verdes y Espacios Libres de la Red Primaria los siguientes:

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA RED PRIMARIA		
Clasificación dotación	Superf. (m2)	Denominación/ubicación
Parques (PVP)	371.405,00	
PVP-1	189.563,00	Parque Sierra Bernia- Area Recreativa
PVP-2	48.028,00	Santa Barbara
PVP-3	90.014,00	Parque Cap Blanc
PVP-4	25.000,00	Parque El Pontet
PVP-5	18.800,00	Parque Bellas Artes
Jardines (PVJ)	55.108,00	
PVJ-1	9.717,00	La Barra-Mascarat
PVJ-2	12.171,00	Marymontaña I
PVJ-3	6.950,00	Marymontaña II (ZND-RE-2)
PVJ-4	7.512,00	Villa Gadea
PVJ-5	8.695,00	Jardín Finca S. Jerónimo
PVJ-6	7.784,00	Jardín Camí d'Alacant
PVJ-7	2.279,00	Jardín Foieta
Espacios Libres (PEL)	48.860,00	
PEL-1	2.067,00	Plaza de la Iglesia
PEL-2	1.554,00	Plaza Jose Mº Píanelles
PEL-3 -Jardines y Espacios Libres en DPMT	7.778,00	Nuevo Paseo Frente Litoral
PEL-4-Jardines y Espacios Libres en DPMT	7.672,00	Paseo San Pere
PEL-5	14.504,00	Amortiguacion Cap Blanc
PEL-6	15.285,00	Amortiguacion Cap Blanc Urbano
Total zonas verdes	475.373,00	

Capítulo Tercero. – EQUIPAMIENTOS DE LA RED PRIMARIA

1. Son equipamientos de la Red Primaria los siguientes:



EQIPAMIENTOS RED PRIMARIA		
Clasificación dotación	Superf. (m2)	Denominación/ubicación
Deportivo-recreativo (PQD)	176.886,00	
PQD-DEP-1	30.419,00	Ciudad Deportiva Altea
PQD-DEP-2	12.945,00	Deportivo Altea la Vella
PQD-DEP-3	50.601,00	Nueva zona deportiva Río Algar
PQD-DEP-4	9.185,00	Puerto Marymontaña
PQD-DEP-5	42.824,00	Pto. Deportivo Luis Campomanes
PQD-DEP-6	1.316,00	Portet de l'Olla
PQD-RCR-1	29.596,00	Area Recreativa Santa Barbara
Educativo-cultural (PQE)	67.747,00	
PQE-CUL-1	6.787,00	Palau de la Música
PQE-DOC-1	29.447,00	Universidad
PQE-DOC-2	15.444,00	I.E.S. Bellaguarda
PQE-DOC-3	6.491,00	I.E.S. Altaia
PQE-DOC-4	9.578,00	Nueva reserva Escolar
Sanitario-asistencial (PQS)	35.726,00	
PQS-SAN-1	1.000,00	Centro de Salud
PQS-SAN-2	10.565,00	Cementerio de Altea
PQS-SAN-3	19.687,00	Cementerio Nuevo
PQS-SAN-4	1.295,00	Tanatorio
PQS-ASI-1	1.262,00	Centro atención a Mayores
PQS-ASI-2	1.917,00	Centro social-Garganes
Administrativo-institucional (PQA)	6.648,00	
PQA-1	864,00	Casa Consistorial
PQA-2	639,00	Casa de Cultura
PQA-3	5.145,00	Casa Gadea
Multiple dotacional (PQM)	2.099,00	
PQM-1	2.099,00	Sin uso específico
Infraestructura (PQI)	86.710,00	
PQI-1	86.710,00	Puerto de Altea
Infraestructura-Hidraulicas (PQI-HID)	78.205,00	
PQI-HID-01	258,00	Pozos Riquet I y II
PQI-HID-02	72,00	Pozos Bernia I y II
PQI-HID-03	139,00	Pozo Bunnick
PQI-HID-04	98,00	Pozo n1
PQI-HID-05	140,00	Pozo Semiramis I
PQI-HID-06	350,00	Pozo Semiramis II
PQI-HID-07	123,00	Pozo n31
PQI-HID-08	2.410,00	Depósito Montahud
PQI-HID-09	2.934,00	Depósito San Xoxim
PQI-HID-10	1.515,00	Deposito Regulador Les Rotes
PQI-HID-11	400,00	Depósito Altea la Vella
PQI-HID-12	164,00	Depósito Bunnick Sierra Altea II
PQI-HID-13	435,00	Depósito Urlisa III
PQI-HID-14	286,00	Depósito Barber
PQI-HID-15	74,00	Depósito Panorama
PQI-HID-16	164,00	Depósito Arend
PQI-HID-17	322,00	Depósito Mallà Alta
PQI-HID-18	690,00	Depósito Buganvillas
PQI-HID-19	648,00	Depósito Malla Puerto
PQI-HID-20	384,00	Depósito Escocia
PQI-HID-21	358,00	Depósito Mascarat
PQI-HID-22	203,00	Depósito Paradiso
PQI-HID-23	202,00	Depósito Monterrico
PQI-HID-24	261,00	Depósito Alhama Springs II
PQI-HID-25	116,00	Depósito Alhama Candela
PQI-HID-26	84,00	Depósito Galera de las Palmeras
PQI-HID-27	802,00	Depósito Golf
PQI-HID-28	89,00	Depósito Semiramis
PQI-HID-29	144,00	Depósito Sierra Altea
PQI-HID-30	185,00	Depósito n1
PQI-HID-31	64.155,00	Balsa de laminación





Infraestructura-Residuos Urbanos (PQI-RES)	40.904,00	
PQI-RES-01	3.143,00	Ecoparque montahud
PQI-RES-02	3.870,00	Ecoparque expoaltea
PQI-RES-03	14.662,00	EDARAltea
PQI-RES-04	1.360,00	EDAR Mascarat
PQI-RES-05	988,00	EDAR Toix-Mascarat
PQI-RES-06	401,00	EDAR Golf
PQI-RES-07	379,00	EDAR Golf-Vivero
PQI-RES-08	229,00	EDAR la Leña
PQI-RES-09	420,00	EDAR Paradiso
PQI-RES-10	182,00	EDAR Monterrico
PQI-RES-11	108,00	EDAR Galera
PQI-RES-12	801,00	EDAR Santa Clara
PQI-RES-13	11.617,00	EDAR ampliación I
PQI-RES-14	2.744,00	EDAR ampliación II
Total Equipamientos Red Primaria	494.925,00	

2. Los equipamientos privados existentes como son el Campo de Golf Don Cayo en la Sierra de Altea, el Convento de las Carmelitas Descalzas en el núcleo urbano de L'Olla-Cap Negret, la Iglesia de Nuestra Señora del Consuelo y el Cuartel de la Guardia Civil en el Casco de Altea, serán calificados como Equipamientos de Usos Terciarios Especiales, en el correspondiente Plan de Ordenación Pormenorizada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del vigente TRLOTUP.



TÍTULO V CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL





Capítulo Primero. – CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 19.º.-Clasificación del suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable

1. El planeamiento general estructural de Altea clasifica su término municipal en:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (ha)
SUELO NO URBANIZABLE	2.434,84
SUELO URBANO	904,06
SUELO URBANIZABLE	146,55

2. El suelo no urbanizable se corresponde con los terrenos que se zonifican como zonas rurales, en las zonas de ordenación.

3. Serán suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructura y zonifica como zonas urbanizadas, constituidas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comportan más de una línea de manzanas edificables, como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.

4. Serán suelo urbanizable aquellos terrenos que el plan general estructural zonifica como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa su programación.

Capítulo Segundo. – DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN

Artículo 20.º.-Caracterización de las Zonas de Ordenación

El plan general estructural delimita, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal diferenciando entre:



a) LAS ZONAS RURALES (ZR), caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

b) LAS ZONAS URBANIZADAS (ZUR), caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

c) LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN URBANA (ZND), con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

Artículo 21.º.-Zonificación estructural de las zonas rurales

Para las zonas rurales, la ordenación estructural establece la diferenciación entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.

En el suelo rural común la zona correspondiente lleva aparejada las normas que regulan los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística, parcelación urbanística y superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas.

En el suelo rural de protección especial, se aplicará la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas y que han provocado la zonificación dada. Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, son las indicadas en la correspondiente Ficha de Zona y deberán ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos; también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos. En este tipo de suelo, para las actividades que puedan ser autorizadas se exigirá que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados. Igualmente, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.





Se acompañan como Anexo I a estas Normas Urbanísticas las Fichas de Zonas correspondientes, de acuerdo con el modelo del TRLOTUP, donde se regulan las condiciones de carácter estructural para cada una de ellas.

Artículo 22.º.-Zonificación estructural de las zonas urbanizadas y de nuevo desarrollo o expansión urbana.

De acuerdo con lo establecido en el vigente TRLOTUP, para cada zona se establecen los usos dominantes, que pueden ser residencial, industrial o terciario; las intensidades (que para el uso residencial, es de alta, media o baja, entendiéndose por alta densidad aquella que resulte superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea y, por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea); grados de protección, criterios de integración paisajística de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan.

Se acompañan como Anexo I a estas Normas Urbanísticas las Fichas de Zonas correspondientes, de acuerdo con el modelo del TRLOTUP, donde se regulan las condiciones de carácter estructural para cada una de ellas.

Artículo 23.º.-Regulación de los usos para cada una de las Zonas de Ordenación

1. En suelo urbano y urbanizable, a través de las Zonas de Ordenación, el Plan General Estructural fija el uso primario o global para cada sector y el régimen de usos compatibles y prohibidos. Las determinaciones específicas de localización, y las condiciones de implantación de los distintos usos serán desarrolladas en el Plan de Ordenación Pormenorizada y en sus ordenanzas generales de usos, que le acompañen, siempre que se respeten las determinaciones estructurales de las presentes normas.

2. Respecto al suelo no urbanizable, el Plan General Estructural establece para cada zona y categoría de suelo los usos primarios, los excepcionalmente permitidos o compatibles y fija los prohibidos.

3. Dado que todas las determinaciones del suelo no urbanizable son de carácter estructural, se acompaña como Anexo II a las presentes normas, las Fichas de Parámetros de Ordenación que se establecen para la implantación de los diferentes usos permitidos siempre que resulten compatibles en la correspondiente Ficha de Zona de Ordenación.

Artículo 24.º.-Clasificación de usos permitidos



1. El Plan General clasifica los usos de la siguiente manera:

- Usos Residenciales. (RE).
- Usos Terciarios. (TR).
- Usos Industriales (IN).

2. Los anteriores usos quedan definidos como sigue:

- a) Se entiende por **Usos Residenciales (RE)** los que comprenden actividades de residencia y alojamiento de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
- Residencial *unitario* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - Residencial *múltiple* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Según el régimen jurídico aplicable en función de beneficios estatales o autonómicos, se distinguen otras dos categorías independientes de las anteriores:

- Vivienda *de Protección Pública*: cuando cuente con la calificación correspondiente estando sujeta a los condicionantes derivados de aquélla.
- Vivienda *libre*: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección estatal o autonómica.

Los espacios y edificios destinados a vivienda deberán ajustarse a las Condiciones de Diseño y Calidad de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana sin perjuicio de la demás normativa aplicable.

- b) Se entiende por **Usos Terciarios (TR)** los que engloban las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares. Tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación





financiera u otras similares, actividades religiosas, docentes, deportivas, recreativas, asistenciales, aparcamientos, etc.

- c) Se entiende por **Usos industriales (IND)** las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, distribución, depósito, guarda y almacenaje de bienes o productos.

Artículo 25.º.-Compatibilidad de usos

1. Por su nivel de compatibilidad, los usos se dividen en:

- Dominante
- Obligatorio
- Compatible
- Incompatibles

2. Los usos así divididos se caracterizan como sigue:

- Uso dominante o global, es el uso prioritario de la zona o sector, el uso que da carácter a la zona y determina la calificación del suelo.
- Uso obligatorio es aquel que necesariamente debe incluirse en el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.
- Uso compatible es aquel cuya implantación es admitida por el Plan.
- Uso incompatible es aquel cuya implantación no está permitida por el Plan.

Capítulo Tercero. – ZONAS RURALES (ZR)

Artículo 26.º.-Zonas rurales comunes (ZRC)

- **Zona Rural Común Agropecuaria 1 Agrícola Común (ZRC-AG1).** Con una superficie de 524,32 ha, se extiende por terrenos rurales agrarios (unos cultivados y otros abandonados), donde proliferan viviendas de primera y segunda residencia diseminadas. Se han delimitado tres localizaciones:
 - Septentrional, entre el trazado ferroviario de FGV y la carretera N-332 y las zonas urbanizadas litorales; desde el paraje del Tossal Roig, al norte, pasando por los parajes de l'Olla y Cap Negret, hasta el camí Fondo, al sur.
 - Central, entre las zonas urbanizadas del núcleo de Altea y la autopista AP-7, desde el riu Algar, al norte hasta el camí d'Alcoi, al sur; comprendiendo los parajes de les Quintanes, la Foia Icart, l'Horta, la Basseta, la Lloma, el Pla de Castell y zona Montahud -junto AP-7.



- Meridional, correspondiéndose con el paraje del Planet, entre el trazado ferroviario de FGV, el barranc dels Arcs y el camí dels Arcs.
- **Zona Rural Común Agropecuaria 2 Protección Paisajística (ZRC-AG2).** Con una superficie de 184,56 ha, se extiende por terrenos agrícolas de importancia paisajística por corresponder con las perspectivas visuales desde las vías de comunicación a los principales recursos paisajísticos del municipio: la crestería caliza Serra de Bérnia y los centros históricos de Altea y Altea la Vella. Así, se han determinado dos localizaciones:
 - Septentrional (visuales a la Serra de Bérnia y Altea la Vella): entre el trazado ferroviario de FGV y el barranc de Sogai, desde las zonas urbanizadas de la sierra, por el norte, cruzando la Autopista AP-7 y su enlace, hasta el cauce del riu Algar, por el sur.
 - Meridional (visuales al centro histórico de Altea): entre la Autopista AP-7 y las zonas urbanizadas del núcleo de Altea, desde el camí d'Alcoi, por el norte, hasta el camí del Arcs y el barranc dels Arcs, por el sur.
- **Zona Rural Común de Explotaciones de Recursos Naturales (ZRC-EX).** De 9,99 ha de superficie, se incluyen los terrenos afectados directamente por la actividad minera a cielo abierto de la cantera de extracción de áridos de les Quintanes, en el margen izquierdo del riu Algar, junto a la Autopista AP-7. Se trata de terrenos afectados por la actividad industrial, altamente degradados y que su vocación es mantenerlos en su estado actual hasta que se acometa el proyecto de restauración del espacio afectado por la explotación, dentro de su plan de regeneración paisajística.

Artículo 27.º.-Zonas rurales protegidas (ZRP)

- **Zona Rural Protegida Natural por legislación medioambiental de Red Natura 2000 (ZRP-NA-LG1).** Con una superficie de 50,20 ha, incluye los espacios de interés comunitarios integrados en el LIC de la Serra Gelada i Litoral de la marina Baixa (ES5213021) y ZEPA Illots de Benidorm i Serra Gelada (ES0000121), así como en el LIC Serra de Bérnia i Ferrer (ES5213020) y ZEPA Muntanyes de la Marina (ES0000453), además de otros terrenos forestales de la ladera meridional de la Serra de Bérnia, incluyendo el Monte de Utilidad Pública AL071-Serra de Bérnia.
- **Zona Rural Protegida Natural por legislación medioambiental del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunitat Valenciana (ZRP-NA-LG2).** Con una





superficie de 45,63 ha, se corresponde con la ficha 23 de la Zona Húmeda catalogada de la Desembocadura del río Algar que, además, presenta un elevado riesgo de inundación por avenidas, estando calificada en el PATRICOVA como zona de peligrosidad de nivel 1 (período de retorno inferior a 25 años con un calado superior a 0,80 m).

- **Zona Rural Protegida Natural por el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana - PATIVEL (ZRP-NA-LG3).** De 707,48 ha de superficie, que incluye los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección del Litoral en el PATIVEL en la desembocadura del riu Algar y en los parajes de la Pila y l'Horta en ambas márgenes del cauce en los primeros 1.000 m de franja litoral.
- **Zona Rural Protegida Natural municipal por terrenos forestales y paisajísticos (ZRP-NA-MU).** Con una superficie de 250,54 ha, integrada por los terrenos forestales cartografiados en el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), en los tossals que se alzan sobre el curso bajo del riu Algar (els Molins, Roques, la Font, el Cadirer, el Mandem) y los terrenos forestales que han quedado preservados de la urbanización en los parajes de la Galera y Sierra Altea.
- **Zona Rural Protegida Agrícola (ZRP-AG).** Con una superficie de 452,26 ha, se incluyen los suelos de alto valor agrícola, mayoritariamente en producción intensiva de cultivos en régimen de regadío, situados en la zona localizada al interior de la Autopista AP 7, delimitada al norte por los terrenos forestales de la Serra de Bèrnia y el barranc de Sogai, y al sur por la zona (de nuevo desarrollo) urbanizada del polígono industrial del Mongaut y la carretera CV-760. Se trata de los parajes de Riquet, Mosmai, Sogai, Mandem, Benimusa y el Barranquet.
- **Zona Rural Protegida Cauces (ZRP-CA).** De 118,25 ha de superficie, que incluye los cauces de las ramblas y barrancos identificados como tales en la cartografía oficial del Institut Cartogràfic Valencià (base cartográfica valenciana - bcv05), destacando los barrancos de Riquet, Fondo, les Revoltes, el Garroferet, Sogai, l'Aigua, el Cort, Salat, Barranquet y els Arcs, así como los ríos Algar y Guadalest.
- **Zona Rural Protegida Costas (ZRP-CT).** Con 1,04 ha de superficie que incluye los terrenos afectados por el dominio público marítimo terrestre según el vigente deslinde derivado de la legislación sectorial básica estatal (Expediente DES01/13/03/0005, aprobado por O.M. de 8 de junio de 2015).



- **Zona Rural Protegida Carreteras (ZRP-CR).** Con 58,78 ha de superficie, que está integrada por las carreteras que circulan por el municipio tanto de la Red de Carreteras del Estado (Autopista AP-7 y carretera N-332) como por la Red Local Autonómica (carretera CV-755) y la Red Básica Autonómica (carretera CV-760).
- **Zona Rural Protegida Ferrocarriles (ZRP-CF).** Supone un total de 8,28 ha y está integrada por el dominio público del ferrocarril de la GVA.
- **Zona Rural Protegida Patrimonio Cultural 1 (ZRP-PC1).** De 4,38 ha de superficie, incluye terrenos en los que se encuentran elementos catalogados como BIC y BRL en zona rural y sus áreas de protección (a excepción de San Roc y L'Horta, incluidos en la ZRP-PC2, dada su singularidad y especificaciones).
- **Zona Rural Protegida Patrimonio Cultural 2 -Núcleo Tradicional Catalogado Ermita San Roc y Camí de L'Horta (ZRP-PC2).** Con 3,11 ha de superficie, se trata del núcleo rural tradicional de l'Horta, en torno a la Ermita de Sant Roc, a ambos lados del camí de l'Horta, identificado como tal en el Catálogo de Protecciones del PGE, como Bien de Relevancia Local de carácter Etnológico (C-30.BRL-EEIL.PI)
- **Zona Rural Protegida Otros –Línea gaseoducto (ZRP-OT).** Con una superficie de 0,64 ha, se corresponde con los terrenos por los que discurre la línea de gaseoducto de Alicante-Altea y Altea-Callosa d'En Sarrià.
- **Zona Rural Protegida Dominio Pecuario (ZRP-DP).** Con una superficie de 6,61 ha, se corresponde con el trazado de la vía pecuaria de la Colada del Mascarat, con una longitud de 10.555 m y una anchura legal y necesaria de 8 m, tal y como se dispone en el proyecto de clasificación aprobado en fecha 15/10/1974 y publicado en el BOE de fecha 28/10/1974 y en el BOP de fecha 08/11/1974. Está recogida en el Catálogo de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana con el código 030187_000000_001_000.
- **Zona Rural Protegida Riesgos (ZRP-RI).** De 8,69 ha de superficie, se corresponde con la zona afectada por riesgo de Inundabilidad (zona flujo preferente del Sistema Nacional de Cartografías de Zonas Inundables)





Capítulo Cuarto. – ZONAS URBANIZADAS (ZUR)

Artículo 28.º.-Zonas urbanizadas NHT

Se distingue entre:

- **ZUR-NHT1 Zona urbanizada Núcleo Histórico Tradicional Altea.** Tiene una superficie de 12,51 ha y se corresponde con la Zona Urbanizada del Núcleo Histórico Tradicional de Altea.
- **ZUR-NHT2 Zona urbanizada Núcleo Histórico Tradicional Altea la Vella.** Tiene una superficie de 1,45 ha y se corresponde con la Zona Urbanizada del Núcleo Histórico Tradicional de Altea “La Vella”.

Artículo 29.º.-Zonas urbanizadas residenciales de baja densidad

1. Dentro de de estas zonas se distingue entre:

- **ZUR-RE1 Zona Urbanizada Residencial Extensiva,** constituida por un conjunto de Urbanizaciones: Santa Clara, El Paradiso, Jardín de Alama, Alhama Candela, Sierra Altea golf, I, y II, Urlisa I, II, III, La Mallá, Mimosas, Galera de las Palmeras, Mascarat sur, Galera baja y del mar, Tosal del Molar, L'Olla, Montahud, Rotes-San Chuchim, Carretera de la Nucía. 680,48 ha de superficie.

El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará unidades de ejecución continuas o discontinuas, en aquellos suelos que todavía no dispongan de la condición de solar (bien por haber pasado directamente de no urbanizable a urbano, bien por no tener completada la trama urbana o lo servicios necesarios).

- **ZUR-RE2 Zona Urbanizada Residencial ROTES SAN JERÓNIMO.** Zona que se forma por: Rotes-San Chuchim (antiguo polígono D1), Finca San Jerónimo (Antiguo polígono D5). 10,11 ha de superficie.
- **ZUR-RE3 Zona Urbanizada Residencial FOIETA CARBONERA.** Zona que se forma por: Foieta, y el suelo consolidado de Carbonera. 8,17 ha de superficie.

2. El Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá la ordenación y las condiciones de gestión de estos ámbitos.



- **ZUR-RE4 Zona Urbanizada Residencial L'OLLA.** Zona que se desarrolla en paralelo y a ambos lados a la CN-332a desde el núcleo de L'Olla hasta el Barranco del Agua. 6,49 ha de superficie.

El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará unidades de ejecución continuas o discontinuas, en aquellos suelos que todavía no dispongan de la condición de solar (bien por haber pasado directamente de no urbanizable a urbano, bien por no tener completada la trama urbana o los servicios necesarios).

Artículo 30.º.-Zonas urbanizadas residenciales de media densidad

1. Dentro de de estas zonas se distingue entre:

- **ZUR-RE5 Zona Urbanizada Residencial EDIFICACION ABIERTA LITORAL NORTE.** La integran la zona Norte del Mascarat, y los antiguos sectores desarrollados Marymontaña I y Villa Gadea. 72,50 ha de superficie.
- **ZUR-RE6 Zona Urbanizada Residencial Carretera Altea la Vella.** Responde a la zona desarrollada junto a la carretera de Callosa CV-755. 3,54 ha.
- **ZUR-RE7 Zona Urbanizada Residencial Ampliación Casco Altea la Vella.** Se configura con los terrenos colindantes a la zona urbana y a la CV-755. 3,36 ha.

El Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá la ordenación y las condiciones de gestión de este ámbito.

- **ZUR-RE8 Zona Urbanizada Residencial Ensanche-GARGANES.** Antiguo Sector Garganes-Bassetta. 22,82 ha de superficie.
- **ZUR-RE9 Zona Urbanizada Residencial EDIFICACION ABIERTA LITORAL SUR.** Formada por los desarrollos sitios en Cap Negret, Clot de Mingot, y Pla de Albes. 18,81 ha.

2. El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará unidades de ejecución continuas o discontinuas, en aquellos suelos que todavía no dispongan de la condición de solar (bien por haber pasado directamente de no urbanizable a urbano, bien por no tener completada la trama urbana o los servicios necesarios).





Artículo 31.º.-Zonas urbanizadas residenciales de alta densidad

Dentro de de estas zonas se distingue entre:

- **ZUR-RE10. Zona Urbanizada Residencial AMPLIACION DE CASCO ALTEA.** La integran los ámbitos de suelo urbano situados junto al núcleo histórico: Llanos del Castillo, Camino de la huerta, Avenida de la Nucía, Piteres, C/ La Mar (Plan Especial) y núcleo de Altea la Vella. 21,89 ha.

El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará unidades de ejecución continuas o discontinuas, en aquellos suelos que todavía no dispongan de la condición de solar (bien por haber pasado directamente de no urbanizable a urbano, bien por no tener completada la trama urbana o lo servicios necesarios).

En el ámbito de protección del NHT (Carrer La Mar) se redactará un Plan Especial cuyo objetivo sea asegurar las visuales del Núcleo Histórico.

- **ZUR-RE 11 Zona Urbanizada Residencial NUCLEO L´OLLA.** La forma el núcleo de La Olla. 3,84 ha.

El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará unidades de ejecución continuas o discontinuas, en aquellos suelos que todavía no dispongan de la condición de solar (bien por haber pasado directamente de no urbanizable a urbano, bien por no tener completada la trama urbana o lo servicios necesarios).

- **ZUR-RE 12 Zona Urbanizada Residencial ENSANCHE-FACHADA MARITIMA-AVENIDA.** Zona Urbanizada Residencial formada por el ensanche, la avenida Jaume I y las manzanas primera línea desde la Plaza de Europa a la Avenida del Puerto. 12,78 ha.

Artículo 32.º.-Zonas urbanizadas terciarias

Dentro de de estas zonas se distingue entre:

- **ZUR-TR1 Zona Urbanizada terciaria CN-332a.** La conforma la zona de acceso sur a Altea. 14,09 ha.



- **ZUR-TR2 Zona Urbanizada terciaria ALMENDRAS.** Zona junto a la cuesta de las narices y la prolongación del Camino Viejo de Alicante. 3,49 ha.

El Plan de Ordenación Pormenorizada establecerá la ordenación y las condiciones de gestión de este ámbito.

- **ZUR-TR3 Zona Urbanizada terciaria Cap Blanc.** Zona ubicada al Sur del término municipal junto al Municipio de Alfaz del Pi en la Pda. Cap Blanc. 7,75 ha.

El ámbito queda sujeto a la redacción del correspondiente Plan de Reforma Interior.

Capítulo Quinto. – ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN URBANA (ZND)

Artículo 33.º.-Zonas de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE)

Dentro de de estas zonas se distingue entre:

- **ZND-RE1 Zona nuevo desarrollo Residencial ALHAMA.** Con una superficie de 19,56 ha, se corresponde con el Sector Finca Alhama Candela.
- **ZND-RE2 Zona nuevo desarrollo Residencial MAR Y MONTAÑA II.** Con una superficie de 13,60 ha, se corresponde con el Sector SR-2 Mar y Montaña.
- **ZND-RE3 Zona nuevo desarrollo Residencial CARBONERA.** De 8,14 ha de superficie, nuevo Sector Carbonera.
- **ZND-RE 4 Zona nuevo desarrollo Residencial BELLAS ARTES.** De 27,50 ha de superficie se corresponde con el Sector Bellas Artes que cuenta con Plan Parcial aprobado.
- **ZND-RE 5 Zona nuevo desarrollo Residencial CAP BLANC.** De 42,30 ha de superficie, nuevo Sector cuyo uso dominante será residencial compatible con terciario. Su necesidad de clasificación y desarrollo se plantea para garantizar el desarrollo de un Paseo marítimo en continuidad con el existente y con el del municipio colindante, acompañado de una gran área adyacente de espacios libres, zonas verdes, y deportivos públicos que recuperen la única franja litoral vacante en el municipio para la colectividad.



**Artículo 34.º.-Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR)**

Se distingue una única zona de nuevo desarrollo para uso terciario.

- **ZND-TR1 Zona nuevo desarrollo Terciario EL PONTET.** Superficie 11,58 ha. Nuevo Sector con terrenos incluidos entre la Avda. de Valencia; Avda. Juan Alvado y el suelo urbano consolidado.

Artículo 35.º.-Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN)

- **ZND-IN Zona nuevo desarrollo industrial MONTAHUD-EXPOALTEA.** Superficie de 23,87 ha. Comprende los dos nuevos Sectores de nuevo desarrollo Montahud (73.788,29 m2) de y Expoaltea (164.953 m2).

Capítulo Sexto. – CUADRO FINAL DE LAS ZONAS CON SUPERFICIES

Clasif./Calificación		SUPERFICIE (m2)	Ha	%
Zona Urbanizada (S. Urbano)	ZUR-RE Residencial			
	ZUR-NHT1 Núcleo Histórico Tradicional Altea	125.102,00	12,5102	0,36
	ZUR-NHT2 Núcleo Histórico Tradicional Altea La Vella	14.545,00	1,4545	0,04
	ZUR-RE1 Extensivo	6.804.759,00	680,4759	19,52
	ZUR-RE2 Rotes-San Jerónimo	101.113,00	10,1113	0,29
	ZUR-RE3 Foieta-Carbonera	81.700,00	8,1700	0,23
	ZUR-RE4 L'Olla	64.908,00	6,4908	0,19
	ZUR-RE5 Litoral Norte	724.956,00	72,4956	2,08
	ZUR-RE6 Altea La Vella	35.370,00	3,5370	0,10
	ZUR-RE7 Ampliación Altea La Vella	33.596,00	3,3596	0,10
	ZUR-RE8 Garganes	228.177,00	22,8177	0,65
	ZUR-RE9 Litoral Sur	188.146,00	18,8146	0,54
	ZUR-R10 Ensanche Núcleo Tradicional	218.872,00	21,8872	0,63
	ZUR-R11 Núcleo L'Olla	38.387,00	3,8387	0,11
	ZUR-R12 Ensanche Avenida-Fachada marítima	127.822,00	12,7822	0,37
	<i>Subtotal Suelo Urbanizado Residencial</i>	8.787.453,00	878,7453	25,21
	ZUR-TR Terciario			
	ZUR-TR1 CN-332	140.853,00	14,0853	0,404
	ZUR-TR2 Almendras	34.860,00	3,4860	0,100
	ZUR-TR3 Cap Blanc	77.486,00	7,7486	0,222
<i>Subtotal Suelo Urbanizado Terciario</i>	253.199,00	25,3199	0,726	
Total Suelo Urbano	9.040.652,00	904,0652	25,94	



Zona Nuevos Desarrollos (S. Urbanizable)	ZND-RE Residencial			
	ZND-RE1 Alhama	195.644,00	19,5644	0,56
	ZND-RE2 Mar y Montaña II	135.990,00	13,5990	0,39
	ZND-RE3 Carbonera	81.360,00	8,1360	0,23
	ZND-RE4 Bella Artes	275.024,00	27,5024	0,79
	ZND-RE5 Cap Blanc	422.988,00	42,2988	1,21
	<i>Subtotal Nuevos Desarrollos Residenciales</i>	1.111.006,00	111,1006	3,18
	ZND-Terciaria			
	ZND-TR1 El Pontet	115.819,00	11,5819	0,33
	<i>Subtotal Nuevos Desarrollos Terciarios</i>	115.819,00	11,5819	0,33
	ZND-Industrial			
	ZND-IN1 Montahud- Expoaltea	238.741,00	23,8741	0,68
<i>Subtotal Nuevos Desarrollos Industriales</i>	238.741,00	23,8741	0,68	
Total Suelo Urbanizable	1.465.566,00	146,5566	4,19	

Zonra Rural (suelo No urbanizable)	Suelo No Urbanizable Común			
	ZRC-AG1 Agropecuaria 1 Común Agrícola	5.243.218,00	524,3218	15,04
	ZRC-AG2 Agropecuaria 2 Protección Paisajística	1.845.676,00	184,5676	5,30
	ZRC-EX Explotaciones Recursos Naturales	99.973,00	9,9973	0,29
	<i>Subtotal SNU Común</i>	7.188.867,00	718,8867	20,63
	Suelo No Urbanizable Protegido			
	ZRP-NA-LG1 Red Natura 2000	502.007,00	50,2007	1,44
	ZRP-NA-LG2 Zonas Húmedas	456.327,00	45,6327	1,31
	ZRP-NA-LG3 PATIVEL	7.074.869,00	707,4869	20,30
	ZRP-NA-MU Forestal-Paisajística	2.505.436,00	250,5436	7,19
	ZRP-AG Protección Agrícola	4.522.651,00	452,2651	12,98
	ZRP-CA Cauces	1.182.542,00	118,2542	3,39
	ZRP-CT Costas	10.426,00	1,0426	0,03
	ZRP-CR Carreteras	587.885,00	58,7885	1,69
	ZRP-CF Ferrocarriles	82.809,00	8,2809	0,24
	ZRP-PC1 Patrimonio cultural	43.885,00	4,3885	0,13
	ZRP-PC2 Patrimonio cultural-Camí de l'Horta	31.150,00	3,1150	0,09
	ZRP-OT gaseoductos	6.475,00	0,6475	0,02
	ZRP-DP Dominio Pecuario	66.185,00	6,6185	0,19
	ZRP-RI Riesgos	86.959,00	8,6959	0,25
	<i>Subtotal SNU Protegido</i>	17.159.606,00	1.715,9606	49,23





TÍTULO VI DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN, EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL



Capítulo Primero. – LIMITACIONES DERIVADAS DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 36.º.-Afecciones por servidumbres de carreteras

1. El municipio de Altea está atravesado por las siguientes infraestructuras viarias de carreteras, de diferentes titularidades:

Símbolo	Denominación	Tipo de red	Titular
AP-7	Autopista de Valencia a Cartagena	Nacional	Estado
CN-332	Carretera de Valencia a Cartagena	Nacional	Estado
CV-755	Carretera de Benimantell a Altea	Local Autonómica	Generalitat
CV-760	Carretera de Altea a La Nucía	Local Provincial	Diputación
CV-7651	Carretera de Altea a l'Albir	Local municipal	Ayto. Altea

2. Las construcciones que se proyecten fuera del perímetro urbano definido en este Plan General sobre terrenos lindantes con la autopista, carretera nacional y carreteras provinciales, deberán cumplir las determinaciones contempladas en la legislación sectorial correspondiente, respecto a las distancias a la zona de dominio público, zonas de servidumbre y protección, y límites de la edificación.

2. En cualquier caso, la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de la zona de influencia de las mismas, precisará la autorización de la División de Carreteras del Ministerio de Fomento, de la Conselleria, o Diputación Provincial, según quien ostente su titularidad, previa a todas las demás que procedan.

3. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan, o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan General, o las zonas de protección establecidas en el mismo.

4. En todas las actuaciones se deberán respetar las distintas líneas de dominio, servidumbre, límite de edificación y afección, marcadas por la vigente Ley de Carreteras. Las líneas límite de edificación, generadas por la vigente legislación sobre carreteras, se señala en los planos de ordenación del Plan. No podrá realizarse actos edificatorios en el ámbito delimitado por dichas líneas.





Zona de limitación a la edificabilidad (Art. 33 Ley de Carreteras 37/2015), medidas desde la Arista Exterior de la Calzada (AEC)	
Carretera Nacional 332	25 m
Autopista AP-7	50 m
Variante de Altea N-332	50 m
Nudos viarios, intersecciones, vías de giro y ramales	50 m

En la zona de limitación a la edificabilidad queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, inclusive instalaciones aéreas o subterráneas. Toda edificación o instalación existente situada entre la carretera la Línea Límite de Edificabilidad (LLE) se considera en situación de fuera de ordenación.

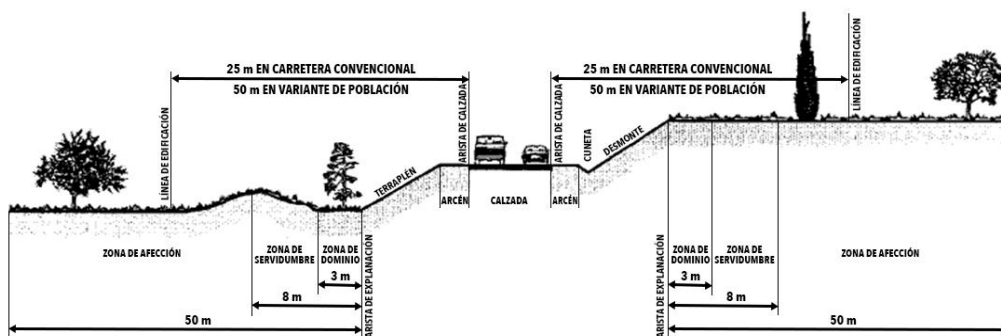
5. Se requerirá la autorización del Ministerio de Fomento, para cualquier tipo de obras, como edificaciones, instalaciones fijas o provisionales, a realizar en la zona de influencia de la Autopista AP7, limitada dicha zona a la distancia de 100 metros desde la arista exterior de la explanación de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 32 y siguientes de la expresada Ley 37/2015, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

6. El trazado señalado en la ordenación estructural para la Variante de la CN-332, incluso los ramales ó carriles accesorios para la relación con otras carreteras, se tendrá que ajustar en cualquier caso al diseño contenido en el Proyecto de construcción que se apruebe en el seguimiento del trámite.

7. En el caso de las carreteras de titularidad estatal, les será de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y el RD 1812/1994 de 2 de septiembre, mientras que, en el resto de vías, les será de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, o normativa que las modifique o sustituya, según los casos.

8. Sera el Ministerio de Fomento quien otorgue las autorizaciones o informes favorables sobre cualquier obra, instalación, actuación, actividad, ejecución de conexiones o modificación de las existentes que se pretendan ejecutar en las zonas de protección de las carreteras de titularidad estatal o fuera de ellas con afección a las mismas.





9. Cualquier actuación a desarrollar deberá ser compatible con el normal funcionamiento de las carreteras de titularidad estatal y respeto a sus zonas de protección.

10. Las limitaciones a los usos serán las establecidas por la Ley 37/2015, de 19 de septiembre de Carreteras y su reglamento y en especial:

- En cuanto a la instalación de rótulos y anuncios; Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde el dominio público de las carreteras del estado de acuerdo con lo especificado en el artículo 37 de la Ley 37/2015.
- La iluminación de las actividades, instalaciones y desarrollos urbanísticos que se establezcan en las proximidades de las carreteras del estado se diseñarán teniendo en cuenta que no podrán afectar a los usuarios de éstas. Asimismo con respecto a lo viales que se proyecten en ejecución del planeamiento, se deberá estudiar la forma de que el tráfico que circule por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán pantallas antideslumbrantes que serán ejecutadas a cargo de los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
- Las actividades a desarrollar en todos los ámbitos de actuación del Plan General deberán ser compatibles con el normal funcionamiento de las carreteras del estado; en especial aquellas que puedan producir humo, vapores, polvo, olores y otras sustancias volátiles que pudieran invadir las calzadas o reducir la visibilidad o general deslumbramientos a los usuarios.
- Las obras de construcción, reparación o conservación de carreteras estatales, tales como ensanche de plataforma o mejoras de trazado, obras de conservación y mantenimiento, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, así como también los elementos funcionales de las mismas no estarán sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se





refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de régimen local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obra, actividades o similares, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 37/2015, todo ello con independencia de la clasificación del suelo.

- Las obras o instalación dentro de las zonas de protección de la autopista AP7, de la variante de altea, y fuera de los tramos urbanos de la N-332, deberán de ser autorizadas por la Dirección general de Carreteras.

11. Para las obras, instalaciones o instrumentos de desarrollo y/o planeamiento en las zonas próximas a las carreteras del Estado (existentes o proyectadas), con carácter previo al otorgamiento de todo tipo de licencias, se deberán de realizar los estudios acústicos correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables. En función de las conclusiones de dicho estudio será obligatorio establecer limitaciones a los usos de suelo de disponer los medios de protección acústica en caso de superar los umbrales establecidos en la legislación estatal y autonómica en materia de ruido. La redacción de los estudios y el establecimiento y mantenimiento de los medios de protección acústica correrán a cargo de los promotores de las actividades, obras, instalaciones o instrumentos de desarrollo y/o planeamiento previa autorización del Ministerio de Fomento. Las medidas de protección acústica que, en caso necesario, se instalen, podrán situarse en las zonas de Dominio público. Los medios de protección acústica que resulten necesarios darán cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y, en su caso, en la normativa autonómica y local.

12. En cumplimiento del artículo 20 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan:

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.
2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos



para el espacio interior.

13. En las distintas actuaciones previstas, se respetará o restituirá, en su caso, el sistema natural de desagües, especialmente en los cauces existentes, de forma que se permita la continuidad del funcionamiento actual de las obras de desagüe existente en la AP-7 y la N-332. Para ello, los instrumentos de planeamiento y/o desarrollo que se redacten en todos los sectores situados en la afección de las carreteras del Estado o que puedan afectar al sistema de drenaje de éstas, incluirán un Estudio de Hidrología y Drenaje.

Artículo 37.º.-Afecciones por servidumbres de ferrocarriles

1. Por el término municipal de Altea discurre a lo largo, la línea de Ferrocarril de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana FGV.

2. Respecto a la infraestructura ferroviaria se estará en general a lo dispuesto en la legislación sectorial autonómica vigente y, en todo caso, solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

2. En los planos de ordenación estructural, se señala la línea que delimita la zona de protección y la línea que delimita la zona de limitaciones específicas a la edificación, según la legislación sectorial autonómica vigente (Título III, Capítulo III de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de movilidad de la Comunitat Valenciana).

Artículo 38.º.-Afecciones por servidumbres de puertos

1. En el término municipal de Altea existe un puerto pesquero y tres puertos deportivos: La Galera (Marymontaña); Luis Campomanes y Portet de l'Olla.

2. Las autorizaciones en sus correspondientes ámbitos, así como las afecciones o servidumbres que puedan ser establecidas para garantizar la protección del servicio que prestan se encuentra reguladas en la Ley de Costas y su Reglamento de desarrollo al ubicarse en "dominio público marítimo-terrestre", y no la Ley de Puertos Estatales que regula el "dominio público portuario estatal, al tratarse de ocupaciones del dominio público marítimo-terrestre mediante puertos bien traspasados a la Generalitat Valenciana a través del RD 3059/1982, bien adscritos mediante el informe de adscripción que establece la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, para la gestión competencial por la Comunidad Autónoma.





3. Las obras portuarias no estarán sometidas a licencia municipal, por constituir obras públicas de interés general, sin perjuicio del ejercicio del control preventivo municipal mediante la emisión de informe preceptivo en la tramitación de los correspondientes proyectos.

4. Para la autorización, por las administraciones públicas competentes, de actuaciones a realizar en zonas colindantes con el dominio público portuario, deberá recabarse informe de la conselleria competente en materia de puertos. Dicho informe tiene carácter preceptivo en todo caso, y además vinculante en lo que se refiere a los aspectos relacionados directamente con la utilización y protección del dominio público portuario y a la viabilidad de los servicios y actividades portuarias.

5. En todo caso, las obras e instalaciones que se localicen en terrenos de DPMT se regularán conforme al régimen transitorio de la normativa de Costas que sea de aplicación, debiendo tener en cuenta que, en caso de extinción de alguna de las concesiones vigentes en terrenos de DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen general establecido en la Ley de Costas, sin que las determinaciones del Plan General Estructural puedan vincular a la Administración del Estado a los efectos previstos en el artículo 72 de la Ley de Costas de su decisión sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes.

Capítulo Segundo. – LIMITACIONES DERIVADAS DE PROTECCIONES SECTORIALES

Artículo 39.º.-Afecciones por protecciones y servidumbres de Costas y Protección Litoral

1. Cualquier actuación, ya sea de urbanización, edificación o uso, en terrenos incluidos en la zona de Servidumbre de Protección establecida por la legislación básica estatal vigente, precisará la previa presentación de la correspondiente autorización del Órgano competente de la Administración de la Comunidad Valenciana.

2. De acuerdo con lo regulado en el artículo 25.1 de la Ley de Costas, las edificaciones destinadas a residencia o habitación es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

3. Las líneas que delimitan, respectivamente, la zona de servidumbre de tránsito y la de servidumbre de protección, se expresan en los planos de ordenación estructural. Dichas zonas estarán sometidas a las restricciones exigidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de



Costas, modificada por la Ley 21/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral, y Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

4. La línea que delimita el dominio público marítimo terrestre se expresa en el plano de la ordenación estructural, que se corresponde con el vigente deslinde derivado de la legislación sectorial básica estatal (Expediente DES01/13/03/0005, aprobado por O.M. de 8 de junio de 2015).

5. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se planteen en estos terrenos deberán de contar con título habilitante.

6. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad autónoma. En particular, el uso de parques y jardines resulta un uso a priori compatible con la normativa de Costas, estando en todo caso sujetos a lo dispuesto en el Título II de la Ley de Costas. Asimismo, el viario en servidumbre de protección deberá dar cumplimiento a la excepcionalidad regulada en el artículo 46 del Reglamento General de Costas.

7. Se deberá de garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.

8. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en la zona de dominio público marítimo-terrestre o de servidumbre, se regularan por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

9. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

10. A los tramos de la vía pecuaria '*Colada del Mascarat*' y senderos que se encuentran afectados por la servidumbre de protección, les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el título II de la Ley de Costas.

11. En cumplimiento del artículo 227.4 a del Reglamento de la Ley de Costas, los planos de ordenación estructural OE.5 definen los accesos a la costa con arreglo a las siguientes distancias:





DEMONIMA	TIPO	Id_Accesos
MASCARAT NORTE 1 - Calle VELER	MIXTO	A
MASCARAT NORTE 2 - Calle VELER	MIXTO	B
MASCARAT NORTE 3 - Calle RONDA DEL ATARDECER	MIXTO	C
ACCESO PLAYA PUEBLO MASCARAT (BARRNCO DEL GORT	MIXTO	D
CALLE ESTRIBOR	MIXTO	E
ACCESO PTO DEPORTIVO CAMPOMANES	MIXTO	E'
CALLE CURRICA, ACCESO PLAYA MASCARAT	MIXTO	F
CALLE CHAMBELE	MIXTO	F'
CALLE LA TORTOLA	MIXTO	G
CALLE LA SOLSIDA	MIXTO	G'
ACCESO URB_ISLA DE ALTEA	MIXTO	H
ACCESO AL PUERTO DE LA GALERA (MARYMONTAÑA II)	MIXTO	I
ZONA VERDE SECTOR MARYMONTAÑA II	MIXTO	J
ZONA VERDE SECTOR MARYMONTAÑA II	MIXTO	J'
ACCESO SUR SECTOR MARYMONTAÑA II	MIXTO	K
CARABINEROS	MIXTO	K'
ACCESO VILLA GADEA Z_JUEGOS	MIXTO	L
ACCESO VILLA GADEA PRINCIPAL	MIXTO	M
ACCESO 1 VILLA GADEA	MIXTO	N
ACCESO 2 VILLA GADEA	MIXTO	O
CALLE MADRE CARMEN DE LA EUCARISTIA	MIXTO	P
CALLE CAP NEGRET	MIXTO	Q
ACCESO L'OLLA	PEATONAL	R
ACCESO NORTE JARDIN DE LA ARGENTINA	PEATONAL	S
ACCESO SUR JARDIN DE LA ARGENTINA	PEATONAL	T
ACCESO AL PORTET	MIXTO	U
SENDA ACCESO PLAYA CAP NEGRET CASA MINISTRO	PEATONAL	V
VIAL ACCESO A PLAYA CAP NEGRET EDIF. COSTA BELLA	MIXTO	W
ACCESO EDIFICIO TROVADOR	MIXTO	X
VIAL ACCESO PLAYA CAP NEGRET JUNTO ALTEA SOL	MIXTO	Y
SENDA ACCESO PLAYA CAP NEGRET (Junto Hotel Cap Negret)	PEATONAL	Z



SENDA RIO ALGAR	PEATONAL	AA
PLAZA DE LAS BANDERAS	MIXTO	AB
CALLEJON LA BARRA	MIXTO	AC
CALLEJON L'ESCOLLERA	MIXTO	AD
CALLEJON L'HOSTAL	MIXTO	AE
CALLE ASTILLEROS	MIXTO	AF
TRAVESIA MARINER	MIXTO	AG
TRAVESIA PRADO	MIXTO	AH
TRAVESIA SANT PERE	MIXTO	AI
CARRERO ALMADRAVA	PEATONAL	AJ
CALLE LA RODA	MIXTO	AK
CALLE ILLETA	MIXTO	AL
CALLE TOIX	MIXTO	AM
CALLE PUNTA ALBIR	MIXTO	AN
CALLE ASTILLEROS	MIXTO	AÑ
TRAVESIA PORT	MIXTO	AO
CALLE LA LLUM	MIXTO	AP
CALLE PALANGRE	MIXTO	AQ
CALLE VARADERO	MIXTO	AR
PASO PEATONAL VIRGEN DEL CARMEN	PEATONAL	AS
CALLE PLA D'ALBES	MIXTO	AT
CALLE LIMONEROS	MIXTO	AU
SENDA CAP BLANC 1	PEATONAL	AV
SENDA CAP BLANC 2	PEATONAL	AW
CARRETERA DE L'ALBIR	MIXTO	AX
NUEVO ACCESO PEATONAL	PEATONAL	AY
CAMPING CAP BLANCH (CALLE JUAN SEBASTIAN BACH)	MIXTO	AZ





Tramo	Distancia (m)	Observación
A-B	168	Calle VELER
B-C	202	Calle VELER - Calle RONDA DEL ATARDECER
C-D	199	Calle RONDA DEL ATARDECER - Desembocadura Barranco del gort
D-E	198	Barranco del Gort -Calle ESTRIBOR
E-E'	277	Calle ESTRIBOR -ACCESO PUERTO DEPORTIVO CAMPOMANES
E'-F	282	ACCESO PUERTO DEPORTIVO CAMPOMANES - Calle CURRICA
F-F'	454	Calle CURRICA - Calle CHAMBELE
F'-G	373	Calle CHAMBELE - Calle TORTOLA
G-G'	174	Calle TORTOLA - Calle LA SOLSIDA
G-H	267	Calle LA SOLSIDA - ACCESO URB_ISLA DE ALTEA
H-I	127	ACCESO URB_ISLA DE ALTEA - ACCESO AL PUERTO DE LA GALERA (MARYMONTAÑA II)
I-J	176	ACCESO AL PUERTO DE LA GALERA (MARYMONTAÑA II)- ZONA VERDE MARYMONTAÑA II PVJ
J-J'	129	PVJ - ACCESO ZONA VERDE MARYMONTAÑA II
J'-K	186	ZONA VERDE SECTOR MARYMONTAÑA II - A CCESO SUR SECTOR MARYMONTAÑA II
K-K'	73	ACCESO SUR SECTOR MARYMONTAÑA II - CARABINEROS
K'-L	167	CARABINEROS - ACCESO VILLA GADEA Z_JUEGOS
L-M	51	ACCESO VILLA GADEA Z_JUEGOS - ACCESO VILLA GADEA PRINCIPAL
M-N	185	ACCESO VILLA GADEA PRINCIPAL - ACCESO 1 VILLA GADEA
N-O	113	ACCESO 1 VILLA GADEA - ACCESO 2 VILLA GADEA
O-P	73	ACCESO 2 VILLA GADEA - CALLE MADRE CARMEN DE LA EUCARISTIA
P-Q	154	CALLE MADRE CARMEN DE LA EUCARISTIA - CALLE CAP NEGRET
Q-R	74	CALLE CAP NEGRET - ACCESO L'OLLA
R-S	183	ACCESO L'OLLA - ACCESO NORTE JARDIN DE LA ARGENTINA
S-T	81	ACCESO NORTE JARDIN DE LA ARGENTINA - ACCESO SUR JARDIN DE LA ARGENTINA
T-U	120	ACCESO SUR JARDIN DE LA ARGENTINA - ACCESO AL PORTET
U-V	202	ACCESO AL PORTET - SENDA ACCESO PLAYA CAP NEGRET CASA MINISTRO
V-W	143	SENDA ACCESO PLAYA CAP NEGRET CASA MINISTRO - VIAL ACCESO A PLAYA CAP NEGRET EDIF. COSTA BELLA
W-X	124	VIAL ACCESO A PLAYA CAP NEGRET EDIF. COSTA BELLA - VIAL ACCESO PLAYA CAP NEGRET JUNTO EDIF. TROVADOR
X-Y	150	ACCESO EDIF. TROVADOR - VIAL ACCESO PLAYA CAP NEGRET JUNTO EDIF. ALTEA SOL
Y-Z	230	VIAL ACCESO PLAYA CAP NEGRET JUNTO ALTEA SOL- SENDA ACCESO PLAYA CAP NEGRET (Junto Hotel Cap Negret)
Z-AA	456	SENDA ACCESO PLAYA CAP NEGRET (Junto Hotel Cap Negret)- ESPACIO NATURAL RIO ALGAR



AA-AB	407	RIO ALGAR-PLAZA DE LAS BANDERAS
AB-AC	80	PLAZA DE LAS BANDERAS - Callejón LA BARRA
AC-AD	89	Callejón LA BARRA - Callejón L'ESCOLLERA
AD-AE	127	Callejón L'ESCOLLERA - Callejón L'HOSTAL
AE-AF	115	Callejón L'HOSTAL - Trv. ASTILLEROS
AF-AG	186	Trv. ASTILLEROS -Trv. MARINER
AG-AH	33	Trv. MARINER -Trv. PRADO
AH-AI	25	Trv. PRADO -Trv. SANT PERE
AI-AJ	112	Trv. SANT PERE - Carrero ALMADRABA
AJ-AK	129	Carrero ALMADRABA - Calle LA RODA
AK-AM	144	Calle LA RODA - Calle L'ILLETA
AL-AM	41	Calle L'ILLETA- Calle TOIX
AM-AN	86	Calle TOIX - Calle PUNTA ALBIR
AN-AÑ	166	Calle PUNTA ALBIR - Calle ASTILLEROS
AÑ-AO	111	Calle ASTILLEROS - Trv. PORT
AO-AP	48	Trv. PORT- Calle LLUM
AP-AQ	187	Calle LLUM - Calle PALANGRE
AQ-AR	62	Calle PALANGRE - Calle VARADERO
AR-AS	102	Calle VARADERO - Paso VIRGEN DEL CARMEN
AS-AT	92	Paso VIRGEN DEL CARMEN- Calle PLA D'ALBES
AT-AU	104	Calle PLA D'ALBES- Calle LIMONEROS
AU-AV	109	Calle LIMONEROS - Senda CAP BLANC 1
AV-AW	370	Senda Cap blanc 1- Senda CAP BLANC 2
AW-AX	254	Senda CAP BLANC 2- Carretera del Albir
AX-AY	160	Carretera Albir (Rotonda)- Nuevo acceso peatonal
AY-AZ	437	Nuevo acceso Peatonal - CAMPING CAP BLANCH (CALLE JUAN SEBASTIAN BACH)

Desde el Tramo AV hasta el Tramo AZ dichas distancias se corresponden con el ámbito del Sector Cap Blanc (ZND-SR5 y ZUR-TR3). En dichos tramos el desarrollo, tanto mediante Plan Parcial como Plan de Reforma de Interior, deberán recoger las determinaciones de Costas en cuanto a los accesos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas dichos accesos deberán permanecer abiertos al uso público.

12. La franja litoral regulada por el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana (PATIVEL), aprobado mediante el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell, se expresa en el plano de la ordenación estructural, correspondiendo con los siguientes ámbitos:





- a. Estricto, que comprende los suelos situados en la franja de 500 m de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar y coincidente con la zona de influencia de la legislación de costas.
- b. Ampliado, que comprende los suelos situados en la franja de entre los 500 m y los 1.000 de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.
- c. Conexión, que comprende los suelos situados en la franja de entre los 1.000 m y los 2.000 de amplitud, medidos en proyección horizontal tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

Artículo 40.º.-Afecciones por protección vías pecuarias

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, por tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regirán por lo dispuesto en la legislación básica estatal y sectorial autonómica (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (B.O.E. nº.71, de 24/03/1995); Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana; Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Ley de Espacios Naturales protegidos de la Comunidad Valenciana (D.O.G.V. núm. 2.423, de 9 de enero de 1995).
2. La vía pecuaria existente en el término municipal de Altea es la Colada del Mascarat, que se grafía en los planos de ordenación estructural. Los usos propios serán los permitidos en la legislación específica vigente en la materia, tanto estatal como autonómica. Su tratamiento en suelo urbano o urbanizable será como paseo o alameda, cuyo recorrido y diseño se concretará en las correspondientes fichas de gestión (Anexo III) de cada sector.
3. Las edificaciones proyectadas en parcelas adyacentes a vías pecuarias, deberán mantener los retranqueos exigidos en la normativa, respecto del borde de la anchura legal de las mismas.

Artículo 41.º.-Afecciones para la protección de Pozos y Cauces Públicos

1. Cualquier actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico y/o a su zona de policía, deberá ajustarse en todas sus fases a lo dispuesto en la normativa específica vigente y en particular al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1996, de 11 de abril.



2. Los cauces públicos existentes en el término municipal de Altea se incluyen en la zona rural protegida de afección de cauces. Se grafían en los planos de ordenación estructural. El Ajuntament de Altea realizará de oficio las correcciones en la representación gráfica de la delimitación del Dominio Público Hidráulico en los casos en que ésta no se ajuste a la realidad, previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar ó por requerimiento de este Organismo.

3. Toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

4. Podrá encauzarse los barrancos existentes, incluso de modo que modifique el trazado de su cauce si ello conlleva una mejora desde el punto de vista del interés público. Para ello, se deberá redactar por Técnico Superior competente, debidamente firmado y visado, el preceptivo proyecto de construcción. Para poder iniciar las obras, dicho proyecto deberá obtener la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

5. La zona de policía del dominio público hidráulico estará formada por todos los puntos cuya distancia a los barrancos, según la grafía que aparece en los planos, no sea superior a 100 metros. Toda actuación urbanística que se proyecte, ó licencia urbanística que se pretenda obtener, en la zona de policía, tendrá como requisito la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

6. En caso de las licencias o actuaciones solicitadas en el ámbito de la zona de policía serán autorizables por aplicación de la legislación sectorial, se entenderá que la autorización previa solicitada a la Confederación Hidrográfica del Júcar es favorable, si transcurre un mes desde su solicitud sin que este organismo se pronuncie en sentido negativo.

7. En todo caso, cualquier actuación o licencia deberá respetar la servidumbre de paso de 5 metros, según la grafía del dominio público hidráulico que aparece en los planos ó las correcciones del mismo según lo previsto en el apartado 2.

8. Se deberá obtener autorización previa para el vertido a cauce público de las aguas tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

9. Serán de obligatorio cumplimiento las disposiciones reguladas en el Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana, aprobado mediante el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, así como la





cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, derivado de la aplicación de la Directiva 2007/60 sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación.

10. Los puntos de captación de agua incorporados en los planos de Ordenación Estructural (OE.01), tienen un perímetro de protección de 300 m. Cualquier obra o instalación que se realice dentro de dicho ámbito queda sujeta a autorización de previa de la Confederación Hidrográfica del Júcar

Artículo 42.º.-Afecciones por protección del Patrimonio Cultural

1. Los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o técnico, que conforman el patrimonio cultural existente en el término municipal de Altea, gozan de un régimen específico de protección según lo establecido por la legislación básica estatal y sectorial autonómica vigente.

2. El Patrimonio Cultural inmueble existente en el municipio de Altea está formado por los bienes declarados “Bien de Interés Cultural” (BIC) y por los elementos incluidos en el documento Catálogo Protecciones que acompaña al presente PGE, con la calificación de “Bien de Relevancia Local” (BRL), incluyendo entre ellos los Núcleos Históricos Tradicionales de Altea y Altea la Vella, así como el resto de Bienes Catalogados (BC).

3. Los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Altea, están también incluidos en el Catálogo, expresamente con la calificación de BIC. Tanto éstos, como los Bienes de relevancia Local, gozan del Nivel de Protección Integral.

4. El Ayuntamiento de Altea, de acuerdo con Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, podrá añadir otros elementos en alguna de las categorías que conforman el patrimonio cultural. Asimismo, podrá delimitar aquellas zonas del territorio que hayan de quedar afectas a determinadas condiciones cautelares de protección, previos los trámites legales preceptivos.

5. El Ayuntamiento de Altea promoverá la redacción de planes especiales de protección de los bienes inmuebles declarados BIC, en la legislación vigente.

6. Las Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVA) están constituidas por las áreas del término municipal en las que se ubica yacimientos arqueológicos o restos arqueológicos de relevancia. Dichas áreas se encuentran incluidas en el Catálogo de Protecciones como Bienes de Relevancia Local, según se prevé legislación sectorial autonómica



vigente. Estas zonas se encuentran grafiadas y delimitadas en los planos de ordenación estructural.

7. En las Áreas de Vigilancia Arqueológica, previamente a la autorización de cualquier acto edificatorio o licencia urbanística que implique algún tipo de remoción de tierras o de transformación del suelo, se deberá emitir informe arqueológico por técnico cualificado, en el que se pondere los efectos que la ejecución de las obras pudiera causar en los bienes protegidos. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho informe serán autorizadas por la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo designado por dicho organismo. El Ayuntamiento o la entidad pública responsable de la obra, remitirá un ejemplar del informe mencionado a la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural, que a la vista del mismo determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica, a cargo del promotor de las obras, según se prevé en la legislación sectorial autonómica vigente. Una vez realizada la intervención, la Conselleria competente en materia de patrimonio cultural determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar.

8. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección, o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Altea

9. El Ayuntamiento de Altea promoverá, aunque no se presuma la existencia de restos arqueológicos, la ejecución de prospecciones o excavaciones arqueológicas en lugares – con condiciones adecuadas para ello– dentro de la zona que se señala como “Zona cautelar de vigilancia arqueológica”. Dichas actuaciones arqueológicas se llevarán a cabo en el marco de la legislación sectorial autonómica vigente. Especialmente, ello se tendrá en cuenta en la ejecución de proyectos de la Administración: apertura de nuevos viales, construcción de equipamientos, implantación de infraestructuras, etc. Asimismo, dichas actuaciones arqueológicas también podrán realizarse en solares en los que se ejecute obras privadas que impliquen la demolición hasta rasante de una parte significativa de la edificación existente.





Artículo 43.º.-Espacios Naturales Protegidos

1. Afectan al T.M. de Altea dos espacios naturales protegidos:

- Parque Natural Serra Gelada y su entorno litoral
- Monumento Natural Afloramiento Volcánico y Playa Fósil de Cap Negret

2. Su regulación jurídica es la siguiente:

- La Ley 11/1994 de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.
- Decreto 129/2005, de 29 de julio, del Consell de la Generalitat, declara Parque Natural la Serra Gelada y su entorno litoral.
- Decreto 58/2005, de 11 de marzo, del Consell de la Generalitat que aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Serra Gelada y su zona litoral.
- Decreto 181/2020, de 13 de noviembre, del Consell, de declaración como Monumento natural el Afloramiento Volcánico y la Playa Fósil de Cap Negret a Altea

3. Cualquier actuación o uso que pueda afectar a estos espacios deberá ser autorizada y regirse por su normativa correspondiente.

Artículo 44.º.-Otras restricciones específicas por protecciones

Aparte de las medidas establecidas en los artículos anteriores, serán zonas a preservar de construcciones todas aquellas en que existan servidumbres establecidas por la Ley común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de alta tensión, montes públicos, servidumbres de paso, etc.

Capítulo Tercero. – LIMITACIONES PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES EN INTERFAZ URBANO-FORESTAL

Artículo 45.º.-Urbanizaciones, núcleos de población, edificaciones o instalaciones destinadas a uso residencial, industrial o terciario en terrenos forestales o colindantes al mismo

1. Los indicados usos deberán integrar las infraestructuras y medidas establecidas en el Anexo XI del TRLOTUP o norma que la sustituya, así como cuantas normas específicas sean aplicables para la protección civil de emergencia de incendios forestales.



2. El Plan Local de Prevención de Incendios Forestales de Altea establece como medida preventiva para las urbanizaciones existentes, un plazo máximo de 5 años para que dispongan de su correspondiente Plan de Autoprotección. Para las urbanizaciones de nueva ejecución, se deberá contemplar en el propio proyecto de urbanización su correspondiente Plan de Autoprotección.

Capítulo Cuarto. – LIMITACIONES USO RESIDENCIAL EN EL ÁMBITO DE ACTIVIDAD EXTRACTIVA

Artículo 46.º.-Limitación de nuevos usos residenciales a actividad extractiva

1. De conformidad con la Determinación 5º de la DATE emitida al Plan General Estructural en el ámbito de 500 m de la cantera existentes en la ZRC-EX no se permitirá el uso de nueva vivienda hasta el cese definitivo de la actividad extractiva.

2º.- Respecto de las viviendas existentes, cualquier intervención estructural sobre las mismas deberá acompañar en el proyecto constructivo el análisis de las repercusiones acústicas de la actividad extractiva, así como las pertinentes medidas correctoras.





TÍTULO VII ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y NORMATIVA REGULADORA PROPIA DE LOS DISTINTOS USOS Y APROVECHAMIENTOS ADMISIBLES EN ESTA CLASE DE SUELO



Capítulo Primero. – RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Artículo 47.º.-Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable

1. El Suelo No Urbanizable se registrará por lo dispuesto en el TRLOTUP, así como otros textos legislativos que la complementen, modifiquen o sustituyan, completada por las determinaciones del presente PGE.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.
3. Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su régimen, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.
4. En el suelo no urbanizable no podrá formarse núcleos de población, excepto en la Zona Rural Protegida por Patrimonio Cultural 2 (ZRP-PC2).
5. Se entenderá que no se forma núcleo de población cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:
 - a. La parcela vinculada a una vivienda será de superficie no inferior a 10.000 m².
 - b. En un círculo de 100 m de diámetro no existirá más de 3 viviendas.
 - c. La distancia entre viviendas no será inferior a 50 m lineales.

En el caso de que, mediante informe favorable de la Consellería competente en materia de agricultura se exima del requisito de la parcela mínima indicada en el apartado a), ello no obsta a que deba darse cumplimiento a los apartados b) y c).

Artículo 48.º.-Normas generales de aplicación a todas las construcciones, edificaciones y usos en suelo rural

1. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a los condicionantes





estéticos y de integración que se determinan en este plan con la finalidad de integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

2. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable, debiendo ser compatibles con el funcionamiento de las citadas vías. La administración titular de la vía será la competente para otorgar autorizaciones en zonas de protección o fuera de ellas, con afección a las mismas.

3. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, sean pintadas sobre fachada o en paneles, o mediante cualquier soporte, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, el Ayuntamiento, o tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial. En ningún caso podrá representar un impacto paisajístico.

4. Todas las edificaciones, construcciones y actividades que se autoricen en suelo rural se ajustarán a la correspondiente **Ficha de Zona y Ficha de Parámetros de Usos (que forman parte de la Normativa del Plan General Estructural de Altea –Anexos I y II)**, así como a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

5. Todo uso, actividad y aprovechamiento deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- a. No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.
- b. Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- c. En los lugares de paisaje abierto, el uso o aprovechamiento no podrá limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurarlos, en particular, respecto de las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- d. No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

6. El estatuto jurídico del propietario del suelo rural, será el que se establece en la normativa estatal básica de aplicación y el derivado de la legislación autonómica valenciana, derechos y deberes a los que se añadirán los derivados de la normativa municipal aplicable al suelo rural.



7. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por esta clase de suelo podrán ubicarse en suelo no urbanizable siempre que se justifique su necesidad para la adecuada prestación del servicio público. Estas obras requerirán de licencia salvo que por su legislación sectorial estén exentas de la misma.

La implantación de los equipamientos, dotaciones e infraestructuras públicas deberán de ser compatibles con los valores naturales y ambientales de cada una de las zonas y vendrá determinado por las necesidades del servicio público a satisfacer.

8. En cuanto a las infraestructuras de Telecomunicación les será aplicable el marco jurídico de colaboración entre Administraciones Públicas en la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas establecido en el artículo 49 de la Ley 11/2022 de Telecomunicaciones.

Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse por parte de las Administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las Administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.





8. Toda autorización para instalación de agua potable en suelo no urbanizable, por motivos higiénico-sanitarios, requerirá de la garantía del adecuado tratamiento de las aguas residuales antes de su vertido. Para ello, se deberá contar con la correspondiente autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar. A la finalización de las obras, el particular deberá solicitar la oportuna comprobación por parte del Ayuntamiento de que la edificación y el sistema de depuración ejecutado se corresponden con el proyecto y la autorización otorgada.

9. Será requisito necesario para permitir cualquier uso en edificaciones preexistentes, el que éstas estén legalmente consolidadas. A estos efectos se consideran legalmente consolidadas las edificaciones que cuenten con licencia municipal, y las edificadas con fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana. Cualquier referencia que conste en la presente normas a las edificaciones preexistentes se entenderá como edificaciones preexistentes legalmente consolidadas.

10. Las industrias deberán estar ligadas o ser cercanas al propio territorio donde se produzcan las materias a transformar y comercializar.

11. Las construcciones e instalaciones necesarias para la explotación o actividad agrícola, forestal o ganadera, deberán estar vinculadas y justificadas por la propia actividad que se desarrolla en la explotación. O bien justificarse por su vinculación a diversas parcelas de un mismo titular, basado en requerimientos de la propia actividad agrícola.

12. Toda construcción en suelo no urbanizable deberá ir acompañada de la valoración sobre su incidencia en el paisaje. Por ello, cuando la actuación no esté sometida a declaración de interés comunitario, o para el supuesto de que la legislación no exigiera el Estudio de Integración Paisajística para la tramitación de la declaración de interés comunitario, la solicitud de licencia deberá incluir un Documento de Valoración sobre su Incidencia en el Paisaje, de la construcción proyectada, que incluya las medidas correctoras necesarias para eliminar cualquier tipo de impacto negativo sobre el paisaje.

13. La implantación de actividades en suelo no urbanizable requerirá llevar a término todas las medidas necesarias para evitar generar impacto sonoro. No se admitirán actividades relacionadas con la utilización de vehículos a motor u otros que pudieran causar similares impactos sonoros y contaminantes.

14. Las licencias urbanísticas y de actividad que se soliciten en atención a los usos y aprovechamientos permitidos en cada zona, se acompañarán de la documentación que



se requiera en la correspondiente Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento de Tramitación de Licencias Urbanísticas y de Actividad del Ayuntamiento, además de acompañarse cuantas autorizaciones previas, informes y estudios sectoriales sean precisos para la tramitación de la correspondiente licencia.

15. Con el objeto de evitar la proliferación del mosquito tigre (*Aedes albopictus*) deberán ponerse en marcha durante la fase de obras autorizadas las medidas necesarias para evitar pequeñas acumulaciones de agua que pudieran convertirse en focos de la cría de la especie.

Artículo 49.º.-Normas particulares de aplicación a cada zona de suelo rural

1. Los usos y aprovechamientos que podrán llevarse a cabo en el suelo rural serán los delimitados específicamente en cada una de las Fichas de Zona del vigente Plan, que se acompañan a la Normativa Estructural como Anexo I, en la que se establecen los usos dominantes, compatibles e incompatibles en atención a la definición de cada zona, así como protecciones, afecciones, programas de intervención y condicionantes para los usos y edificaciones permitidas.

2. Los condicionantes de implantación de los usos serán lo que se establecen en las Fichas de Parámetros que se acompañan en el Anexo II para cada uso concreto y en atención, en algunos supuestos, a la Zona Rural correspondiente.

Artículo 50.º.-Actuaciones promovidas por los particulares en suelo rural sujetas a previa declaración de interés comunitario

1. Estarán sujetos a licencia urbanística municipal y, en su caso, a previa declaración de interés comunitario, los actos de uso y aprovechamiento que promuevan los particulares en el suelo no urbanizable y que, conforme al TRLOTUP, o normativa que la sustituya, requieren dicha declaración previa.

2. Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Dichas previsiones constarán en los preceptivos documentos técnicos para obtener las correspondientes autorizaciones y se hará mención expresa de su ejecución en el correspondiente certificado final de obra o instalación. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del promotor.





3. No podrán otorgarse licencias municipales, ni de obras ni de actividad, que legitimen usos y aprovechamiento en suelo no urbanizable que, en los casos y mediante las técnicas reguladas en el TRLOTUP, o normativa que la sustituya, estén sujetos a previo informe, declaración de interés comunitario o autorización correspondiente, hasta que conste en el expediente su emisión y, en su caso, se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas por ellos.
4. La solicitud de las licencias que autoricen actos de edificación en suelo no urbanizable que requieran la previa declaración de interés comunitario, deberán incorporar dicha declaración junto con la solicitud.
5. Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán condicionadas a hacer constar el propietario en el registro de la propiedad, la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario. En el caso de explotaciones agropecuarias o forestales, no se requerirá vincular todas las parcelas que constituyen la explotación que justifica la necesidad de la construcción, sino únicamente la superficie urbanísticamente requerida para su autorización. Sin embargo, estas edificaciones no podrán alterar el uso y actividad que se desarrolle en las mismas y que justificaban su autorización.
6. En todo caso, el transcurso del plazo previsto legalmente para otorgar la licencia municipal en estos supuestos tendrá efectos desestimatorios, considerándose denegada la autorización.
7. No podrán iniciarse obras o instalaciones en el medio rural sin que previamente se obtengan las licencias municipales para su lícito funcionamiento.
8. Si la actividad requiere de instalaciones y/o construcciones complementarias a las edificaciones principales, y se precisa de parámetros para las correspondientes licencias, se aplicarán los parámetros establecidos en la ficha de construcciones complementarias en suelo rural, por analogía, en aquello que no esté regulado y siempre de forma subsidiaria a la autorización obtenida por la Consellería competente mediante Declaración de Interés Comunitario.
9. Las meras instalaciones de servicios de telecomunicaciones en viviendas existentes, legalmente emplazadas, no están sujetas a DIC, regulándose su régimen autorizador por lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Telecomunicaciones.



Artículo 51.º.-Actuaciones promovidas por los particulares en suelo rural NO sujetas a previa declaración de interés comunitario

1. Los actos de uso y aprovechamiento en suelo no urbanizable previstos en el artículo 211.1, párrafos a, b y c del TRLOTUP o normativa que la sustituya, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, sin previa declaración de interés comunitario. En estos casos, además de los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, deberán emitirse informes por las consellerías competentes por razón de la materia, debiendo incorporarse en las licencias correspondientes las condiciones incluidas en los mismos. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

2. Sin perjuicio de la solicitud de aquellos otros informes que se consideren necesarios por aplicación de la normativa sectorial o por las características propias de la solicitud, el ayuntamiento, antes de otorgar la licencia de obras, deberá solicitar los siguientes informes:

- a) En los supuestos del artículo 211.1a del TRLOTUP, deberá solicitar informe de la consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y de su ubicación.
- b) En los supuestos del artículo 211.1c del TRLOTUP, deberá solicitar informe de la consellería competente en materia de urbanismo y en materia de carreteras.
- c) Si el uso o aprovechamiento se ubica en el suelo no urbanizable protegido, será preceptivo el informe de la consellería competente en materia de urbanismo y, en su caso, el de la administración competente por razón de los valores que determinan la protección de dicho suelo.

3. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal.

4. Se consideran exentas de Declaración de Interés Comunitario (DIC), conforme al art. 219. 2 y 3 del TRLOTUP (o normativa que lo sustituya), las edificaciones singulares catalogadas y las de reutilización de arquitectura tradicional, entendiéndose como tales las encuadradas en alguno de los siguientes grupos, y que por su estado de conservación no





se encuentren en situación legal de ruina. Dichas edificaciones deberán estar finalizadas con fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana:



Grupo 1. Listado de edificaciones singulares

CÓDIGO	NOMBRE	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL
C_09_BRL-MIL_PI	La Morería	Pda. Riquet	03018A012000650000UY
C_12_BRL-MIL_PI	Villa Mar i Cel	Pda. Cap Negret 80	03018A005000710000UL
C_13_BRL-MIL_PI	Finca Montemolar	Pda. Montemolar 11	03018A005004810000UY
C_14_BRL-MIL_PI	Casa Carreta	Pda. Cap Negret 104	03018A005001310001IW
C_36_BRL-EEIL_PI	Casa con Riurau	Pda. Sogai	03018A012003390000UE
C_37_BRL-EEIL_PI	Mas de Calces	Pda. La Pila 1	03018A005005730000UA
C_38_BRL-EEIL_PI	Masía del Mandem	Pda. Quintanes 73	03018A011002250000UM
C_45_BRL-EEIL_PI	Moli de Benimussa	Pda. Quintanes 52	03018A011090030000UI
C_46_BRL-EEIL_PI	Moli de l'Horta	Pda. l'Horta 5	03018A006004240002OJ
C_47_BRL-EEIL_PI	Moli de la Torre	Pda. Cap Negret 97	03018A005006020006DI
C_75_BC-ARQ_PA	Riurau de Riquet	Pda. Morería 5	03018A003002000000UU
C_76_BC-ARQ_PA	Casa Pda. Morería 2	Pda. Morería 2	03018A003000310000UD
C_77_BC-ARQ_PA	Casa Gran	Pda. La Foia 33	03018A012001260000UB
C_78_BC-ARQ_PA	Casa Pda. Sogai 28A	Pda. Sogai 28A	03018A012002750000UI
C_78_BC-ARQ_PA	Casa Pda. Sogai 28B	Pda. Sogai 28B	03018A012002750001IO
C_79_BC-ARQ_PA	Casa Pda. Sogai 46	Pda. Sogai 46	03018A012005460000UQ
C_80_BC-ARQ_PA	Casa Pda. Sogai 47	Pda. Sogai 47	03018A012005190000UM
C_81_BC-ARQ_PA	Casa El Sant	Pda. Montemolar 42	03018A005004210001IB
C_88_BC-ARQ_PI	Casa Rostoll	Pda. La Pila 24	03018A005003030000UX
C_89_BC-ARQ_PI	Casa y Riurau de Martínez	Pda. La Pila 37	03018A005002850000UA
C_90_BC-ARQ_PA	Casa Benimeli	Pda. La Pila 36	03018A005002860000UB
C_91_BC-ARQ_PA	Casa Tío Quico y Tía Maria	Pda. La Pila 47	03018A005001990000UF
C_92_BC-ARQ_PA	Casa Bermejo	Pda. Cap Negret 84	03018A005005860001IP
C_93_BC-ARQ_PA	Conjunto Casas de Sant Tomàs	Pda. Cap Negret 114 y 116	03018A005005800001IW
C_94_BC-ARQ_PA	Casa del Canonge	Pda. Quintanes 23	03018A006000310001ID
C_95_BC-ARQ_PA	Casa del Pi del Senyoret	Pda. Quintanes 7	03018A006000920000UI
C_96_BC-ARQ_PA	Casas junto a la Ermita de Sant Roc	Pda. l'Horta 56, 58, 60 y 68	03018A00600593/ 03018A00600567
C_97_BC-ARQ_PA	Casas frente a la Ermita de Sant Roc	Pda. l'Horta 50 y 52	03018A00600545
C_98_BC-ARQ_PA	Casa Pda. l'Horta 48	Pda. l'Horta 48	03018A006001260000UZ
C_99_BC-ARQ_PA	Conjunto Casas Pda. l'Horta 17-29	Pda. l'Horta 17-29	03018A00600578
C_100_BC-ARQ_PA	Conjunto Casas Pda. l'Horta 32-42	Pda. l'Horta 32-42	03018A006005790008GL/ 03018A006005790007FK
C_101_BC-ARQ_PA	Casa Pda. l'Horta 28	Pda. l'Horta 28	03018A006005790002OD
C_102_BC-ARQ_PA	Conjunto Casas Pda. l'Horta 18-24	Pda. l'Horta 18-24	03018A00600581
C_103_BC-ARQ_PA	Casa Bellido	Pda. Quintanes 35	03018A00600028
C_104_BC-ARQ_PA	Casa Cossi	Pda. Barranquet 128	03018A006005480001IZ





C_105_BC-ARQ_PA	Casa Calces a la Foia d'Icard	Pda. Barranquet 122	03018A006002660000UQ
C_106_BC-ARQ.PA	Casa Zaragoza	Pda. Barranquet 1	03018A006002990000UP
C_107_BC-ARQ.PA	Casa Quico el Barranquet	Pda. Barranquet 3	03018A006005200000UY
C_108_BC-ARQ.PA	Casa l'Hortet	Pda. Basseta 13	03018A006004180000UA

Grupo 2. Edificaciones que cumplan con todas las siguientes características constructivas y tipológicas:

A los efectos del artículo 219.1 del TRLOTUP, se entenderá por arquitectura tradicional en el Término Municipal de Altea, aquellas edificaciones que, estando construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, sean resultado de la utilización de materiales y técnicas constructivas características de la zona y respondan a uno de los tipos arquitectónicos básicos recogidos en el artículo 13 de las Normas Urbanísticas del Catálogo de Protecciones (Casas de una crujía paralela a fachada, casas de dos crujías para lelas a fachada y casas con riurau adosado y casas porticadas).

5. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida.

Artículo 52.º.-Actuaciones promovidas por la administración pública en los suelos dotacionales para equipamientos, en suelo no urbanizable

1. Las construcciones e instalaciones que se desarrollen en equipamientos públicos deberán cumplir los parámetros siguientes:

- Altura máxima de edificaciones y construcciones 2 plantas, salvo silos o instalaciones necesarias para el funcionamiento de la dotación.
- La edificabilidad, retranqueos y ocupación vendrán determinadas por las necesidades del servicio público a satisfacer.

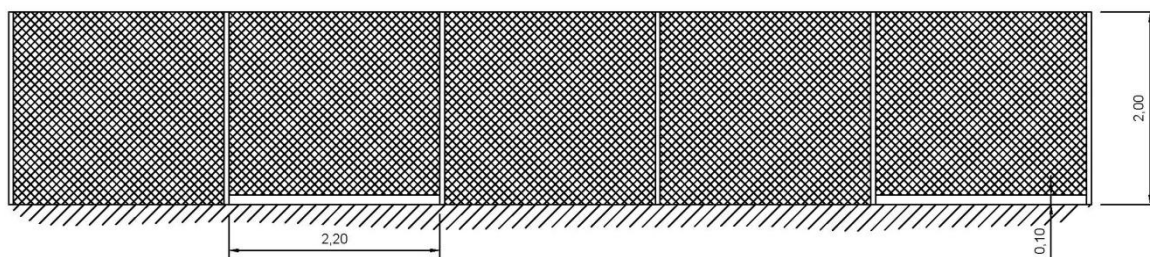
Artículo 53.º.-Vallados

1. Con carácter general los vallados deberán cumplir las siguientes condiciones:

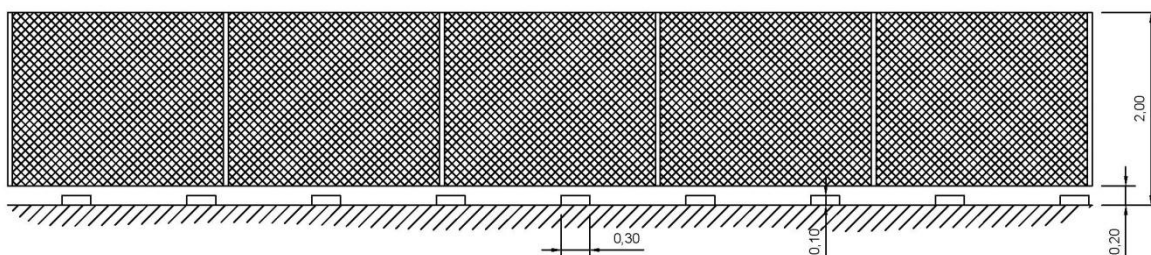


- Deberán cumplir con los retranqueos establecidos en el artículo 56, garantizando el acceso rodado seguro, permitiendo el acceso de vehículos de emergencia.
 - Deberán compatibilizar y ser permeables a la libre circulación de la fauna silvestre en todo su perímetro.
 - Deberán ser permeables al flujo de agua, especialmente en las zonas inundables, y si el trascurso de las aguas pluviales lo hace a través de la finca que se desea vallar, se deberá permitir el libre paso del agua.
 - Queda expresamente prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes como elementos de remate o acabado, como pueden ser alambres de púas, vidrios. Asimismo se prohíbe la electrificación de los vallados a excepción de los cercados de ganado en baja tensión.
 - En entornos con elevado riesgo de incendios forestales, se desaconseja el empleo de pantallas vegetales.
 - En los suelos afectados por afecciones de otras administraciones, se estará a los condicionantes emitidos en las correspondientes autorizaciones sectoriales.
2. Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos, de vegetación, de malla metálica, muros de piedra seca o murete de fábrica. Ninguno de ellos dispondrá de elementos ciegos con altura superior a 0,20 m de alto sobre el nivel o cota del terreno natural.
 3. Los vallados mediante malla metálica, se ejecutarán íntegramente con malla metálica de torsión simple, o de paneles de malla electrosoldada, de altura máxima de 2,00 m, que en la parte inferior deberá colocarse levantada sobre la cota de terreno como mínimo 10 cm y en tramos alternos que representen al menos 1/3 de la longitud de vallado, tal y como se grafía en el siguiente modelo.





En este caso, se podrá ejecutar una primera hilada de mureta perimetral de 20 cm de altura máxima que servirá de anclaje de los postes del vallado, que podrá ser de piedra seca o de bloque de hormigón enfoscada y pintada con acabados acordes con el medio rural. Se deberán disponer de huecos en la base del mismo, de al menos 30 cm de ancho por 10 cm de alto y con intervalos de 1 m, para permitir la libre circulación de la fauna tal y como se graña en el siguiente modelo.



4. Los vallados mediante pantalla de vegetación, se realizarán mediante el uso de los tipos siguientes de plantación de árboles, que respetarán las siguientes distancias de separación respecto a la distancia de retranqueo del vallado dispuesto en el artículo 56 de esta normativa:

- Setos vivos, separación 50 cm.
- Algarrobos, higueras y análogos, separación 6 m.
- Olivos, albaricoqueros y análogos, separación 4,50 m.
- Cítricos, granados y análogos, separación 3,50 m.
- Melocotoneros, perales, manzanos y análogos, separación 3 m.
- Cepas, calabaceros y análogos, separación 1 m.

5. Los pilares o machones tendrán dimensiones máximas de 40 cm x 40 cm en planta, y serán de altura máxima de 2,00 m sobre la cota de terreno y solo servirán de sujeción para las puertas de acceso a la parcela. Podrán estar compuestos por fábrica de ladrillo, bloque, u hormigón siempre revestidos con enfoscados y pintura color blanco,



con acabados acordes con el medio rural, salvo que estén ejecutados con piedra seca.

6. La puerta de acceso a la parcela será de características y acabados similares a las condiciones estéticas definidas anteriormente, debiendo ser mediante valla metálica de torsión simple y no sobrepasará la altura de los pilares o machones en cada uno de sus lados.
7. Los vallados siempre que sean colindantes con dominio público marítimo-terrestre, deberán ajustarse a lo regulado en el artículo 47 del Reglamento General de Costas.

Artículo 54.º.-Vallados en las Zonas Rurales Protegidas (ZRP) y en Entornos de Protección de BIC y BRL

1. Como norma de carácter general, en los suelos rurales ubicados en zonas ZRP no se autorizarán los vallados de finca, dado su carácter protegido, excepto aquellos incluidos en la ZRP-AG, que se regularán por lo establecido en el artículo anterior.
2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar su vallado, total o parcialmente, para mejorar su conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, así como por razones de seguridad de edificaciones preexistentes o de edificaciones o usos permitidos en estas zonas rurales protegidas, siempre que no vaya en detrimento del citado valor de protección. En el caso de ZRP, siempre previa autorización de la Conselleria competente en materia de caza y con las condiciones establecidas en el Decreto 178/2005, de 18 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen las condiciones de los vallados en el medio natural y de los cerramientos cinegéticos.

Artículo 55.º.-Viviendas aisladas y familiares y vivienda vinculada a actividad agropecuaria

1. De conformidad con el resultado de la Evaluación Ambiental Territorial Estratégica y Acuerdo de Determinaciones Finales adoptado por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental, no se autorizarán nuevas viviendas aisladas y familiares en ninguna de las Zonas Rurales del T.M. de Altea, excepto la vivienda aislada y unifamiliares en las zonas ZRC-AG-1, ZRC-AG2 y ZRP-AG en el que se permitirá la vivienda si está vinculada a la actividad agraria y se cumplen todos los requisitos descritos en el artículo 211.1.b) relativo a las viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria y complementaria, con informe favorable de la





consellería competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a la correspondientes explotaciones agropecuarias.

2. Se permitirán nuevas viviendas en el ámbito de ZRP-PC2 Núcleo Tradicional Catalogado Ermita San Roc y Camí de L'Horta.

3. Las edificaciones estarán situadas fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno. Se exigirá una previsión suficiente de abastecimiento de agua potable, una adecuada gestión de los residuos y un tratamiento adecuado de las aguas residuales que impida la contaminación del suelo. Los costes de estas infraestructuras o instalaciones serán a cargo del propietario. Los parámetros y condicionantes para las viviendas en las zonas ZRC-AG-1, ZRC-AG2 y ZRP-AG se encuentran en su correspondiente Ficha de Parámetros, en el Anexo II.

4. Sin ampliación de superficie, en las viviendas o construcciones legalmente implantadas en suelo no urbanizable que incumplan los parámetros urbanísticos fijados por el TRLOTUP y este plan, se podrán autorizar las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

5. En relación a las edificaciones y construcciones serán de aplicación las siguientes reglas:

a. Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, por lo que no podrán tener las características tipológicas de vivienda colectiva.

b. Las edificaciones no podrán tener medianeras o sin acabar, debiendo estar totalmente terminadas en todos sus paramentos exteriores y cubiertas, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto visual negativo produzcan, así como de los colores habituales en la zona.

c. No podrá edificarse o construirse con una altura superior a dos plantas incluida la baja, medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, ni una pendiente de cubierta superior al 35%.

d. En edificaciones o construcciones aisladas en medio rural, será obligatorio prever arbolado que permita su mejor integración paisajística. En estas edificaciones no podrán realizarse semisótanos y la altura del suelo de la planta baja sobre el terreno natural no podrá superar un metro de altura.



6. Los usos complementarios al de vivienda unifamiliar aislada únicamente se permitirán en aquellas legalmente implantadas y hasta el 2% de la superficie de la finca rústica en que se realicen, sin obra de fábrica sobre la rasante natural y conforme a los parámetros de la Ficha de Parámetros del Anexo II.

Artículo 56.º.-Caminos rurales

1. No podrán abrirse por los particulares nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este PGE o supone recuperación de caminos preexistentes. Estos actos están, en todo caso, sujetos a licencia municipal previa y a los informes sectoriales que resulten preceptivos.

2. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50 %, ni la alteración del arbolado.

3. Las actuaciones sobre viales existentes o los que se realicen de nueva planta, no podrán disminuir la anchura existente, ni podrán consolidarlos o ejecutarlos con una anchura inferior a la siguiente:

- Caminos estructurales: 10 m
- Caminos secundarios: 8 m
- Caminos privados/servidumbres: 6 m

4. Son caminos municipales estructurales o de primer orden, en el T.M.:

NOMBRE	LONG
CAMINO DEL FUERTE	6360
CAMINO CASAS DEL RIQUET	1355
CAMINO/SENDA PINAR DE CALCES	2283,4
CAMINO DE ALTEA LA VIEJA A CASA BORJA (COVA DE LA SERP)	5256
PISTA PINAR DE CALCES	1264
CAMINO GARROFERET	1039
CAMINO ACCESO ALHAMA SPRINGS	754,5
CAMINO ACCESO AL PARAISO	1487,1
CAMINO DE ALTEA LA VIEJA (CAMINO HONDO)	2607
CAMINO VIEJO DE CALLOSA	723
COLADA DEL MASCARAT	10832
CAMINO UNION PASO A NIVEL-CAP NEGRET	196,3





NOMBRE	LONG
CAMINO PARTIDA MONTEMOLAR	1399
CAMINO PARALELO A LA AP7	487
CAMINO DE LA OLLA DE FERRER	1624
CAMINO DE LA LLOMA	770
CAMINO DE MOSMAY	4932
CAMINO DE SANTA BARBARA	2583
CAMINO DE SAN JORGE	2100
CAMINO DE LA MORERIA	978
CAMINO DEL MANDEM	4351
CAMINO DE LA BALSICA	1799
CAMINO DE UNION BALSICA CON MANDEM	382
CAMINO CANTERAS	1433
CAMINO DEL PI DEL SENYORET AL RIO ALGAR	469,7
CAMINO DE BENIMUSSA	1284
CAMINO DE CALLOSA BARRANQUET	3117
CAMINO DE SERVICIO DE LA AP7 ZONA NORTE	882
CAMINO DE ENTRADA DE LA PEUGEOT	519,6
CAMINO CONEXION CTRA. LA NUCIA - CAMINO DE CALLOSA	1427,3
CAMINO DE ALTEA A ALCOY	2342
CAMINO DE SERVICIO DE LA AP7	810
CAMINO DE ALTEA A ALFAZ DEL PI	1910,15
CAMINO DE LAS HOYAS BLANCAS	1100
CAMINO DE CONEXION ENTRE HOYAS BLANCAS - CAMINO DE ALCOY - CTRA. DE LA NUCIA	629
CAMINO BOQUERES	1378
CAMINO EN LOS ARCOS	858,9
CAMINO VIEJO DE ALICANTE	2446
CAMINO DEL PLANET	1500,7
CAMINO EN EL PLANET 1	552,7
CAMINO EN EL PLANET 2	737
CAMINO CAP BLANC	1069
CAMINO VIEJO DE LA PLAYA DEL ALBIR	2274
CAMINO ALTO DE MANDEM	1177
CAMINO DUQUES	1188
CAMINO DEL BLANCO AL CAIRER	1467
CAMINO DE CASA PIULA	291
CAMINO JUNTO AL RIO MARGEN SUR-IZQUIERDO	2948
CAMINO ESCUELA DE LA OLLA	402

Dichos caminos se grafían en el Plano de Ordenación Estructural (OE_01 Clasificación del Suelo y Red Primaria).

5. Los caminos sean municipales o sean privados tienen la función de enlazar básicamente los núcleos de población con el resto del territorio, constituyendo vías de



acceso entre heredades y vías de acceso a vehículos de emergencia, por lo que la separación de las construcciones y edificaciones, así como cerramientos de parcelas deberán guardar, sin perjuicio de la regulación sectorial específica cuando le sea de aplicación, las distancias siguientes:

Tipo de camino:	Separación de las construcciones, edificaciones e instalaciones al eje de camino	Cerramientos de parcela, a eje de camino
Caminos estructurales	15	5
Caminos secundarios	15	4
Caminos privados/servidumbres paso	15	3

6. Tanto los caminos como el espacio de retranqueo que se forma entre el camino y el vallado quedará libre y expedito para su uso público o paso privado, y en todo caso, para el acceso de vehículos de seguridad y/emergencias y no podrá ser objeto de ningún tipo de actuación tendente a delimitar privativamente el mismo, ya sea mediante la colocación de postes exentos, cableados, cadenas, bordillos, piedras, setos, plantaciones o cualquier otro elemento que impida dicho uso público. Sin perjuicio de lo anterior, dicho espacio deberá ser mantenido por los propietarios para garantizar las debidas condiciones de salubridad, ornato público y seguridad para la vía a la que da frente.

7. En las construcciones y servicios complementarios a la vivienda familiar en suelo rural se tendrán en consideración los retranqueos establecidos en el Anexo II, de forma específica para cada tipología.

Artículo 57.º.-Parcelaciones y segregaciones

1. No podrán realizarse divisiones ni segregaciones parcelarias en Suelo No Urbanizable que no cumplan con lo dispuesto en el artículo 249 del TRLOTUP.

2. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones que procedan, y de la restauración del orden urbanístico infringido.

Artículo 58.º.-Actuaciones de transformación de los terrenos





1. Se prohíben los movimientos de tierras que impliquen modificaciones orográficas intensivas, salvo aquéllas que se realicen con las limitaciones impuestas por la Conselleria competente, para la transformación del suelo que tenga por objeto mejorar u obtener su explotación agrícola.
2. Se prohíben los vaciados del nivel natural de los terrenos más allá de la formación de bancales para transformaciones agrícolas, exigiéndose que la diferencia de cota entre dos contiguos nunca sea superior a la altura de las plantaciones en producción (árboles jóvenes) o dos (2) m.
3. Se prohíben las elevaciones de cota de terrenos que sufren procesos de inundación, si éstas afectan a terceros o al régimen hídrico normal.

Artículo 59.º.-Conservación y mantenimiento de fincas

Las fincas deberán mantenerse en su estado natural o de cultivo y en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene, debiendo mantener las condiciones del espacio natural en que se localizan.

Las fincas que se sitúen en la interfaz urbano-forestal, deberán cumplir con todas las determinaciones de la normativa de conservación y prevención de incendios forestales establecidas en el Artículo 54, para la prevención de incendios forestales.

Capítulo Segundo. – MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL

Artículo 60.º.-Procedimientos colectivos para la minimización del impacto territorial de viviendas irregulares en Suelo No Urbanizable (PEMIT)

1. Cuando se disponga de una agrupación de viviendas y se cumplan los criterios desarrollados en el TRLOTUP para la minimización de impacto territorial mediante Plan Especial y de forma colectiva, se podrá tramitar Plan Especial de minimización del impacto territorial (PEMIT) con la ordenación estructural y delimitación del ámbito de regularización.
2. El órgano competente para la aprobación del Plan Especial que delimitará el ámbito será la Consellería con competencia en Urbanismo, como órgano sustantivo.
3. El procedimiento será el establecido en el TRLOTUP y en la “Guía Orientativa para la Minimización del Impacto Territorial” publicada por la Generalidad Valenciana.



Artículo 61.º.-Declaración de Situación Individualizada de Minimización de Impacto Territorial (DSIMIT)

1. Para poder solicitar y obtener, en su caso, una licencia de minimización de impacto territorial en relación a una vivienda aislada que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 228.3 del TRLOTUP, pero por la ubicación alejada de todo núcleo de viviendas consolidado que no pueda integrarse en un Plan Especial de Actuación de Minimización de Impacto Territorial (o bien que pese a encontrarse en el ámbito de una agrupación de viviendas con una densidad igual o superior a tres viviendas por hectárea, dicho ámbito, por el escaso número de viviendas que la conforma o por cualquier otra consideración referida a su situación geográfica u orográfica, resulte desaconsejable desde el punto de vista técnico y/o económico llevarse a cabo su minimización de impacto territorial mediante Plan Especial de Actuación de Minimización de Impacto Territorial -PEMIT-) será requisito previo y necesario que se haya solicitado y obtenido una declaración por el Pleno del Ayuntamiento de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI).

2. Solicitud de declaración plenaria de “situación individualizada de impacto territorial” (DSI).

La solicitud normalizada de dicha declaración plenaria de “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) debe ir acompañada de documentación informativa y justificativa tendente a acreditar estos cuatro aspectos fundamentales:

- a) Que la parcela mantiene las características rurales.
- b) Que la edificación o edificaciones que se pretenden legalizar son de uso residencial.
- c) Que dicha edificación o edificaciones estaban completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014.
- d) Que dicha edificación o edificaciones no forman parte de un núcleo de viviendas (es decir, se encuentran en un ámbito con una densidad inferior a 3 viv/ha), por lo que no puede integrarse en un Plan Especial de Minimización; o bien que, pese a encontrarse en el ámbito de una agrupación de viviendas con una densidad igual o superior a tres vivienda por hectárea, dicho ámbito, por el escaso número de viviendas que la conforma o por cualquier otra consideración referida a su situación geográfica u orográfica, resulte desaconsejable desde el punto de vista técnico y/o económico llevarse a cabo su minimización de impacto territorial mediante Plan Especial de Actuación de Minimización de Impacto Territorial.





3. Para dar cumplimiento a lo establecido en el punto anterior el particular interesado debe presentar la pertinente solicitud normalizada acompañada de la documentación que establezca la Ordenanza Reguladora de los Procedimientos de Autorización Urbanística.

4. La solicitud y documentación acompañada presentadas será objeto de informe de los servicios técnicos municipales (pudiendo practicarse, si se estima necesario, visita de inspección a la parcela y edificación o edificaciones ubicadas en la misma) en el que se debe dejar constancia, en su caso, de informes sectoriales correspondientes.

En dicho informe técnico municipal se establecerán las condiciones edificatorias a las que deberá ajustarse la posterior licencia de minimización (legalización) de la edificación o edificaciones, en cumplimiento de lo establecido en el último inciso del apartado 1 del artículo 230 del TRLOTUP, y teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 231 de dicho texto legal. Para el establecimiento de dichas condiciones edificatorias, los servicios técnicos municipales utilizarán como criterios de referencia los establecidos en el apartado 8.6.2 de la “Guía Orientativa para la Minimización del Impacto Territorial” publicada por la Generalidad Valenciana.

Asimismo, dicho informe técnico municipal establecerá las imprescindibles “obras de minimización” que deberán contemplarse en la ulterior licencia de minimización, teniendo como referencia lo establecido en el artículo 229.3 a) del TRLOTUP.

Además, dicho informe técnico municipal, relacionará la documentación que se deberá acompañar a la ulterior solicitud de licencia de minimización, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 2 del artículo 229 del TRLOTUP.

Finalmente, el informe técnico municipal contendrá una relación de organismos sectoriales potencialmente afectados, a los efectos de solicitar los pertinentes informes de los mismos en la ulterior tramitación de la licencia de minimización, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 230 apartados 3 y 4 del TRLOTUP.

5. Una vez emitido el citado informe técnico, se redactará propuesta de acuerdo plenario por los servicios jurídico-administrativos, la cual será notificada al interesado otorgándole trámite de audiencia por plazo de quince días, al amparo de lo establecido en el artículo 82 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En caso de no presentarse alegaciones, dicha propuesta de acuerdo se elevará al Pleno del Ayuntamiento. En caso de que se hayan presentado alegaciones, se elevará nueva propuesta de acuerdo (estimando o desestimando las alegaciones en virtud de los nuevos informes técnicos que, en su caso, se hayan podido emitir).



6. El plazo máximo de tramitación de una solicitud de “declaración plenaria de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) será de tres meses (sin perjuicio de las posibles suspensiones del citado plazo máximo de tramitación contempladas en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.) Una vez transcurrido dicho plazo sin que se haya producido el acuerdo plenario correspondiente, la solicitud se entenderá desestimada, siendo por tanto negativo el efecto del silencio administrativo. Ello no impide que el Ayuntamiento deba finalizar el procedimiento expresamente, aun transcurrido dicho plazo, pudiendo ser dicha finalización declaratoria de la situación individualizada de minimización de impacto territorial

7. El acuerdo plenario por el que se declare la “situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) dejará constancia de su procedencia una vez acreditado el cumplimiento de los diversos requisitos citados en el artículo de esta Ordenanza bajo la rúbrica “Solicitud de declaración plenaria de “situación individualizada de impacto territorial” (DSI)”, que son los exigidos también por el artículo 228.3 del TRLOTUP) y contendrá la determinación de las condiciones edificatorias y de las imprescindibles obras de minimización que deberán contemplarse por el interesado en su ulterior licencia de minimización (legalización).

8. En el citado acuerdo plenario se requerirá al interesado para que en el plazo máximo de un año desde que reciba la notificación del mismo solicite en el Ayuntamiento la pertinente licencia de minimización (legalización), y que posteriormente, en un plazo máximo de cuatro años desde la obtención de la citada licencia, solicite en el ayuntamiento la licencia de ocupación aportando el correspondiente certificado de finalización de las obras de minimización de impacto territorial así como el resto de documentos técnicos necesarios. El acuerdo plenario advertirá expresamente de las consecuencias de no presentar dichas solicitudes en los citados plazos.

9. El acuerdo plenario de “declaración de situación individualizada de minimización de impacto territorial” (DSI) implica la suspensión, en su caso, de la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la ejecución de las resoluciones que recaigan sobre obras que puedan ampararse en estos. Quedan en suspenso asimismo los plazos de prescripción o caducidad de las acciones o procedimientos en ejecución o en tramitación. Todo ello al amparo de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 230 del TRLOTUP.

Capítulo Tercero. – DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN SNU





Artículo 62.º.-Procedimientos para desarrollar o, en su caso, modificar el régimen del SNU mediante Planes Especiales

1. Las determinaciones que contiene este PGE para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas, o en su caso, modificadas, mediante Planes Especiales.

2. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:
 - a. La protección de espacios forestales.
 - b. La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
 - c. La adecuación de las vías rurales.
 - d. La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.
 - e. La protección del Dominio Público.
 - f. La implantación o ampliación de infraestructuras o dotaciones públicas.
 - g. La minimización de impactos territoriales.



TÍTULO VIII NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE





Capítulo Primero. – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 63.º.-Naturaleza y finalidad

1. El estudio de paisaje es el instrumento urbanístico que permite la caracterización y valoración del paisaje, la fijación de objetivos de calidad paisajística y el establecimiento de medidas de actuación para el cumplimiento de los mismos. Se formula al amparo de lo dispuesto en el TRLOTUP. Se establecen en esta normativa determinaciones para permitir la protección de los paisajes naturales y rurales relevantes del municipio y para posibilitar el control de la escena urbana.
2. El ámbito de la presente Normativa se circunscribe al término municipal de Altea.
3. Se someten al ámbito de aplicación de estas normas los usos edificatorios y actividades públicas y privadas que se desarrollen en cada sector delimitado, así como los aspectos concretos relativos a la protección y gestión de los elementos paisajísticos destacables en el término municipal.
4. La interpretación de esta normativa sobre protección del paisaje quedará a cargo del Ayuntamiento de Altea, utilizando siempre el Estudio de Paisaje y los anexos que contiene como documentos en los que se incluyen los criterios y principios que han orientado la redacción de la presente normativa.
5. En la aplicación de esta normativa sobre protección del paisaje prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección de los elementos naturales y culturales.
6. En caso de que la aplicación de la presente normativa sobre protección del paisaje entre en contradicción con otros documentos o normas prevalecerá la que tenga un mayor nivel de protección para el paisaje.

Artículo 64.º.-Conceptos

1. El **paisaje urbano interior** se corresponde con la imagen interna de los núcleos urbanos y su entorno próximo. Su tratamiento paisajístico, así como los objetivos de calidad, se desarrollarán a partir de actuaciones encaminadas a mejorar las relaciones visuales y espaciales del espacio construido, existente o resultante del desarrollo previsto por el planeamiento que afectarán, especialmente, a ámbitos de acceso a cada núcleo



urbano del término, las fachadas urbanas significativas y los frentes de las áreas de actividad económica.

2. El **paisaje urbano exterior** se corresponde con la imagen externa de un núcleo, bien sea la silueta urbana o la fachada exterior visible desde fuera que pueden ser abarcados por el espectador en una única imagen de conjunto.

3. Los **paisajes industriales y comerciales** se corresponden con la imagen de los asentamientos de actividades económicas en el territorio, a los efectos de la presente normativa, eminentemente urbanos.

4. El **paisaje agrario** es el resultado de la interacción de las actividades agrícolas y ganaderas con el territorio físico y biológico natural.

5. El **paisaje natural** es aquel que no ha sido alterado significativamente por el ser humano. Sin embargo, en territorios como el mediterráneo, tan antropizados con el paso de los siglos, no existen paisajes completamente naturales, si no que se consideran como aquellos no planificados expresamente de forma artificial.

Artículo 65.º.-Condiciones del relieve y conservación de las especies vegetales autóctonas

1. Con respecto a las condiciones del relieve, todas las actuaciones se adecuarán a la pendiente existente del terreno, con lo que el proyecto conservará la topografía original del ámbito. En cuanto a la conservación de las especies vegetales autóctonas, se protegerá la vegetación existente en la actuación y cuando sea imposible se restaurará con especies vegetales autóctonas propias de la zona.

2. Los elementos topográficos artificiales tradicionales y que sean significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, se incorporarán como condicionantes de los proyectos, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional del municipio.

3. Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente.

4. Se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales, la masa forestal sea de baja calidad; además se evitarán las repoblaciones con especies alóctonas.





Artículo 66.º.- Visualización y acceso al paisaje

1. Las edificaciones que se pretendan desarrollar en el perímetro del núcleo urbano deberán adaptarse a la tipología edificatoria más adecuada y que favorezca la integración en su entorno. De esta manera se evitan actuaciones individuales que distorsionen las condiciones visuales como la textura, cromatismo o tamaño del conjunto de la escena.
2. Las nuevas edificaciones que se localicen en un entorno rural o natural deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con aquellos edificios de valor etnográfico o arquitectónico que se encuentren en su entorno.
3. Deberán evitarse elementos que provoquen apantallamiento en suelo rural, tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas del paisaje tradicional o desfiguren su visión. Además se deberán respetar los lugares próximos a viales, zonas de dominio público hidráulico o vías pecuarias.
4. Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde los conjuntos urbanos o núcleos rurales hacia el paisaje tradicional o rural de Altea, con especial atención y cuidado al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas, mono postes o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes.
5. Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes del municipio como: montañas, laderas, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal. Además, se protegerán las vistas de las principales montañas o sierras del municipio impidiendo la ocultación de estas desde el Sistema de Espacios Abiertos.
6. Las construcciones que se ubiquen en los ámbitos de protección de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles.
7. La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberá considerar las condiciones, tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico, de la unidad en que se desarrolla.



Capítulo Segundo. – CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS

Artículo 67.º.-Paisaje urbano interior

1. El planeamiento podrá delimitar o establecer criterios para la delimitación de áreas que generen una especial repercusión sobre el paisaje, fijando las condiciones para su reinserción paisajística mediante programas de imagen urbana.
2. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al mantenimiento de las texturas y la morfología de sus elementos identificativos.
3. Sólo se admitirán soluciones armónicas y homogéneas derivadas de un proceso de intervención integral.
4. Los propietarios de las construcciones y los solares tienen que mantenerlos en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornato público.
5. Desde la óptica del paisaje urbano, la obligación del mantenimiento incluye toda la envolvente del edificio; las fachadas, las cubiertas y terrazas, las medianeras descubiertas, los rótulos y la numeración de las calles, la identificación comercial, los accesos y zaguanes, los espacios libres ajardinados y las instalaciones complementarias de los inmuebles.
6. Los operadores de servicios deberán hacer uso de las canalizaciones subterráneas o en el interior de las edificaciones que permitan la instalación y explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En los casos en los que no existan dichas canalizaciones o no sea posible o razonable su uso por razones técnicas los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes. Igualmente, en los mismos casos, los operadores podrán efectuar por fachadas despliegue de cables y equipos que constituyan redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, si bien para ello deberán utilizar, en la medida de lo posible, los despliegues, canalizaciones, instalaciones y equipos previamente instalados, debiendo adoptar las medidas oportunas para minimizar el impacto visual.
7. Los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural





declarada por las administraciones competentes o que puedan afectar a la seguridad pública.

8. La colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre la fachada de los edificios como, por ejemplo, aires acondicionado o chimeneas de extracción de humos, estará condicionada a la presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que deberá ser informado por los servicios municipales.

9. Como norma general, las unidades exteriores de las instalaciones de climatización deberán colocarse en la cubierta de los edificios no siendo visibles desde la vía pública. En locales de planta baja, se permitirá además de lo anterior colocar la unidad exterior integrada en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical y se adaptará en su diseño material y color mediante rejillas o materiales similares.

10. Los rótulos informativos se ubicarán dentro de los huecos arquitectónicos de las plantas bajas.

11. La carpintería y los cierres de los locales de plantas bajas de un mismo edificio deben ser homogéneas y tendrán que estar integrados en los huecos arquitectónicos originales. Se prohibirán los escaparates, terrazas y cualquier otro elemento que invada la vía pública.

12. En el caso de la existencia de arbolado o vegetación de interés en solares en los que se plantee la ejecución de una obra, deberá identificarse y valorarse por técnico competente, la importancia del mismo y las posibilidades de su trasplante en el interior de la parcela. Si los ejemplares fueran de interés, deberán incorporarse como un elemento más del proyecto y prever su conservación e integración. Si al aplicar los parámetros urbanísticos correspondientes a la parcela, el mantenimiento del arbolado en su emplazamiento inicial resultara incompatible con la materialización de la edificabilidad prevista, y no pudiera ser trasplantado, se redactará un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en el que se podrá variar la disposición de la edificación a fin de mantener e integrar el arbolado en la ordenación final.

13. La unidad de ejecución denominada Foietà, que se localiza en continuidad al Núcleo Histórico de Altea, se considera una zona residencial de cierre del casco urbano actual, por ello, es necesario compatibilizar su desarrollo con los valores medioambientales y paisajísticos del ámbito, con especial atención a la preservación de las visuales sobre el casco histórico Tradicional de Altea:



- a. Los accesos y las entradas al núcleo de población de Altea, los cuales poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, obtendrán el tratamiento previsto en las presentes normas, evitándose el apantallamiento de las perspectivas o líneas visuales más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno. Para ello se reservarán espacios suficientes de zonas verdes o Parques Urbanos que aporten espacios abiertos y mejore y proteja las visuales sobre el Núcleo Histórico.
- b. Se limitarán las alturas de las futuras construcciones distribuyéndolas de forma que se garantice la preservación de las líneas de visibilidad del pueblo de Altea, en concreto el Núcleo Histórico tradicional, manteniendo una coherencia con la tipología constructiva del entorno inmediato a los sectores en su parte de contacto con el casco antiguo y el Núcleo histórico.
- c. La ordenación que desarrolle este sector adoptará criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos. Las plantaciones de vegetación y arbolado en esta unidad deberán recuperar el espacio tradicional y se deberán de evitar:

- Los efectos degradativos del paisaje.
- La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el ambiente paisajístico general.
- La ocultación o apantallamiento de las líneas visuales principales al conjunto del Pueblo de Altea y a las laderas ocupadas por la ocupación tradicional fruto del crecimiento del pueblo que caracteriza a la localidad.
- La ausencia de medidas de integración paisajística.
- La actuación que desarrolle esta unidad deberá aportar Estudio de Integración paisajística de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, en el que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y, por tanto, conservación de las visuales del conjunto patrimonial del Núcleo Histórico de Altea y las perspectivas propias de las laderas que ascienden hasta la parte alta del pueblo.

Artículo 68.º.-Criterios para la mejora de los espacios públicos

1. Los procesos de crecimiento y urbanización de las calles y plazas de la ciudad consolidada han ocupado un largo periodo histórico y, en general, no han seguido un





patrón coherente en el tratamiento formal del espacio público. Esta circunstancia genera una carencia de identidad urbana que afecta a una gran parte de la ciudad. La superación de esta situación requerirá la programación a medio plazo de actuaciones de mejora del paisaje urbano, en las que la intervención sobre los elementos propios del dominio público viario resultará esencial para un cambio en la imagen global de la ciudad.

2. Los criterios de actuación para acometer obras de reurbanización serían los siguientes:

- Delimitación previa de zonas de la ciudad con características formales diferenciales, a partir de las subunidades de paisaje urbano descritas en el Estudio de Paisaje.
- Redacción de estudios previos de reordenación global del espacio público de cada zona, aplicando criterios homogéneos en el tratamiento. Los proyectos de ejecución de las posibles fases de actuación deberán respetar el contenido de dichos estudios previos en todo lo relativo a organización de las secciones viarias, disposición, tipo y formato de los materiales a utilizar (pavimentos, bordillos, alcorques, etc.), mobiliario urbano, alumbrado público, arbolado, etc.

3. Los objetivos globales para el diseño de las operaciones de mejora serán:

- Unidad de diseño por áreas urbanas globales, para lograr una imagen identitaria de la misma.
- Reconsideración de las secciones viarias actuales para cumplir los requerimientos dimensionales de la normativa de accesibilidad, cumpliendo los objetivos siguientes:
 - Mejora de la movilidad peatonal y del tráfico no motorizado.
 - Identificación y tratamiento específico de los itinerarios que formen parte de la Infraestructura Verde.
 - Eliminación de barreras físicas y visuales, para lograr una accesibilidad universal.
 - Jerarquización del tráfico rodado para evitar el tráfico de paso indiscriminado por todas las calles residenciales
 - Incorporación del arbolado y creación de áreas de relación y descanso donde sea posible.
 - Medidas concretas para la reducción de impactos visuales en los entornos de protección de los recursos paisajísticos catalogados o de los elementos culturales de mayor valor del Catálogo de Protecciones (BIC, BRL, etc.), como por ejemplo ubicación de contenedores de residuos, elementos publicitarios, ...



4. La mejora de la movilidad peatonal deberá también tener en cuenta la creación y diseño de itinerarios peatonales de medio y largo recorrido por diversas zonas de la ciudad, fácilmente accesibles para los ciudadanos, con prioridad y continuidad peatonal en todos los cruces. El diseño deberá considerar la incorporación de las zonas verdes (parque, jardines, plazas) o espacios libres del entorno de dichos itinerarios peatonales. Su objetivo es atender la demanda ciudadana de espacios acondicionados para el ejercicio físico (deportivo, biosaludable, terapéutico u otros) en entornos netamente urbanos, que permitan caminar, correr, etc.

Artículo 69.º.-Paisaje urbano exterior

1. Se evitarán elementos distorsionadores que oculten las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno, con especial atención a la crestería de la Serra de Bèrnia y a los centros históricos de Altea y Altea la Vella, así como al eje litoral que recorre desde el Racó del Corb, al norte, hasta la platja de d'Albir, al sur.

2. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares de los centros históricos de Altea y Altea la Vella ni de elementos específicos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto por:

- La elevación de pantallas que incidan negativamente en su apreciación.
- La existencia o aparición de actividades que la degraden, tales como vertederos, escombreras, desguaces, almacenamiento de materiales u otras de análoga naturaleza.

3. Los accesos y entradas a la ciudad y a los núcleos de las partidas rurales, tanto desde las carreteras como de los caminos rurales principales, deben dotarse de una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, y deberán propiciar el tratamiento previsto en el apartado anterior.

Capítulo Tercero. – CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA DEFINICIÓN DE LAS NUEVAS ÁREAS DE USO RESIDENCIAL, INDUSTRIAL Y TERCIARIO.

Artículo 70.º.-Criterios para la ubicación de zonas verdes y protección del arbolado





1. Previamente a la redacción del planeamiento, se procederá por técnico competente a la identificación y valoración de la importancia de los elementos vegetales presentes en el ámbito a ordenar, con el fin de integrar adecuadamente todos aquellos que resulte de interés conservar. En la documentación informativa del plan deberá constar dicho análisis.
2. Siempre que sea posible, las zonas verdes se harán coincidir con áreas en las que exista vegetación de interés, especialmente de porte arbóreo. En el caso de que no sea posible por criterios de ordenación de mayor interés, se estudiarán las posibilidades de trasplante de los ejemplares de interés.
3. Para la ubicación de las zonas verdes, se tendrá en consideración el criterio de una adecuada accesibilidad y proximidad a la población residente y que contribuyan, además, a reforzar la Infraestructura Verde del municipio. De esta manera, las nuevas zonas verdes se emplazarán con criterios de una mejor contribución a la conectividad y permeabilidad del sistema.

Artículo 71.º.-Zonas de nuevos desarrollos con usos residenciales

Para los sectores Alhama, Marymontaña II, Carbonera, y Cap Blanc, cuyo desarrollo afecta directamente al paisaje urbano propio del núcleo histórico protegido de Altea y a tramos de Costa del municipio o de la Sierra de Bérnia, se aplicarán las siguientes normas de integración paisajística que deberán formar parte e incorporarse a la ordenación de cada uno de los sectores.

1. Para el sector Alhama (ZND-RE-1), cuyo desarrollo afecta directamente a un recurso paisajístico de alto valor como es la Serra de Bérnia, sus normas directas serán:
 - a. La ordenación garantizará, que en las zonas de parcela que queden libres de edificación, se preserve la vegetación natural existente en su estado original, sin constituir jardines urbanizados.
 - b. Los proyectos que desarrollen el sector deberán incorporar criterios de integración paisajística que eviten el apantallamiento de las perspectivas o líneas visuales más representativas de la zona.
 - c. Las actuaciones que desarrollen este sector deberán aportar estudios de integración paisajística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, en los que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y por tanto, conservación de las visuales principales y respeto a la crestería de la Serra de Bérnia.



2. Para el sector Marymontaña II (ZND-RE-2), cuyo desarrollo afecta directamente a un recurso paisajístico de alto valor como es la costa de Altea, sus normas directas serán:
 - a. La ordenación garantizará, que en las zonas de parcela que queden libres de edificación, se preserve la vegetación natural existente en su estado original, sin constituir jardines urbanizados.
 - b. Los proyectos que desarrollen el sector deberán incorporar criterios de integración paisajística que eviten el apantallamiento de las perspectivas o líneas visuales más representativas de la zona.
 - c. Las actuaciones que desarrollen este sector deberán aportar estudios de integración paisajística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, en los que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y por tanto, conservación de las visuales principales y respeto a la franja de costa y paseo marítimo.

3. Para el Sector Carbonera (ZND-RE-3), que se localiza próximo al Núcleo Histórico de Altea, al tener un carácter residencial de cierre del casco urbano actual, se considera necesario compatibilizar su desarrollo con los valores medioambientales y paisajísticos del ámbito, con especial atención a la preservación de las visuales sobre el Núcleo histórico Tradicional de Altea.
 - a. Los accesos y las entradas al núcleo de población de Altea, los cuales poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, obtendrán el tratamiento previsto en las presentes normas, evitándose el apantallamiento de las perspectivas o líneas visuales más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno. Para ello se reservarán espacios suficientes de zonas verdes o Parques Urbanos que aporten espacios abiertos y mejore y proteja las visuales sobre el Núcleo Histórico.
 - b. Se limitarán las alturas de las futuras construcciones distribuyéndolas de forma que se garantice la preservación de las líneas de visibilidad del pueblo de Altea, en concreto el Núcleo Histórico tradicional, manteniendo una coherencia con la tipología constructiva del entorno inmediato a los sectores en su parte de contacto con el casco antiguo y el Núcleo histórico.
 - c. La ordenación que desarrolle este sector adoptará criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos. Las plantaciones de vegetación y arbolado en este sector deberán recuperar el espacio tradicional favoreciendo la continuidad con el paisaje agrícola o rural de los suelos colindantes, y cualquier caso se deberá de evitar:





- Los efectos degradativos del paisaje.
 - La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el ambiente paisajístico general.
 - La ocultación o apantallamiento de las líneas visuales principales al conjunto del Pueblo de Altea y a las laderas ocupadas por la ocupación tradicional fruto del crecimiento del pueblo que caracteriza a la localidad.
 - La ausencia de medidas de integración paisajística.
 - La actuación que desarrolle este sector deberá aportar Estudio de Integración paisajística de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, en el que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y, por tanto, conservación de las visuales del conjunto patrimonial del Núcleo Histórico de Altea y las perspectivas propias de las laderas que ascienden hasta la parte alta del pueblo.
4. Para el sector Cap Blanc (ZND-RE-5), con cuyo desarrollo se afecta directamente a otro recurso paisajístico de alto valor como es la costa de Altea, sus normas directas serán:
- a. La ordenación del sector deberá dejar libre de edificaciones la franja de 100 m libre de construcciones con el fin de recuperar este espacio de costa como espacio abierto y de calidad paisajística y ambiental, de uso público, incorporando en esta franja el paseo marítimo dándole un tratamiento de zona verde.
 - b. La franja de 100 m, a continuación de la anterior deberá tener un tratamiento de zona libre de edificación, dándole un uso de espacio libre o deportivo, limitando en todo caso las construcciones a las ya existentes y respetando el entorno de los bienes catalogados presentes en el sector (ermitas, acequias, pozos, senias, etc.) tratándolos como elementos a proteger, así como las líneas visuales del paisaje de la costa.
 - c. Las construcciones previstas en el sector deberán localizarse en las proximidades de las zonas interiores del mismo que ya cuentan con edificaciones de altura, limitando y manteniendo las construcciones de una o dos alturas en la zona próxima a la franja costera. En esta zona costera, la ordenación en alturas deberá ser escalonada de más a menos en dirección al mar evitando en todo momento generar pantallas arquitectónicas que limiten las visuales a la costa.



- d. Los proyectos que desarrollen el sector deberán incorporar criterios de integración paisajística que eviten el apantallamiento de las perspectivas o líneas visuales más representativas de la zona, manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.
- e. Las actuaciones que desarrollen este sector deberán aportar estudios de integración paisajística, de acuerdo con lo establecido el TRLOTUP, en los que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y por tanto, conservación de las visuales principales y respeto a la franja de costa y paseo marítimo.

Artículo 72.º.-Zonas de nuevos desarrollos con usos industriales

Para los sectores Montahud y Expoaltea (ZND-IN), se establecen las siguientes normas de integración paisajística que deberán formar parte e incorporarse a la ordenación de cada uno de los sectores:

1. Para romper el posible aislamiento físico y funcional, y así favorecer una relación de simbiosis y permeabilidad entre el espacio industrial y los sectores adyacentes, se establecerán las zonas verdes en las áreas industriales, en la franja de contacto con las áreas residenciales. Se fomentará la integración visual de las edificaciones para observadores de la carretera, mediante el establecimiento de pantallas visuales o franjas arboladas perimetrales para suavizar el contacto con los espacios adyacentes creando ritmos y reduciendo así la alteración de las vistas. Así, se contribuirá a reforzar la Infraestructura Verde del municipio
2. Las instalaciones no dispondrán de elementos conflictivos desde el punto de vista paisajístico, tales como la presencia de grandes soportes publicitarios sobre cubierta o en grandes estructuras individuales, con el fin de que no produzcan saturación visual, banalización o merma de la calidad de las edificaciones en el conjunto de las perspectivas en que aparezcan, tratando de minimizar el impacto visual que producen.
3. La iluminación con fines publicitarios que se requiera será puntual y moderada, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector. Se potenciará la utilización de luminarias de bajo consumo energético y postes de poca altura.
4. Para el diseño y composición de las edificaciones, se potenciará la visión de conjunto unitaria. Los diseños incluirán volúmenes edificados homogéneos, continuos y compactos. Se priorizará la integración de los elementos productivos en la edificación principal, tendiendo a ofrecer una composición unitaria.





5. Se potenciará el uso de vallados permeables visualmente, sencillos y discretos frente a los sólidos y opacos. Se buscará asimismo una coherencia en el diseño de vallados para todo el sector, mediante la implementación de vallados iguales en cada parcela o diferentes pero que incorporen elementos comunes.
6. Con el fin de contribuir a la homogeneidad visual exterior, todos los elementos constructivos visibles desde el exterior de cada parcela tendrán tratamiento de fachada.
7. En los viarios y alineaciones se realizarán plantaciones con vegetación autóctona u ornamental naturalizada, con un criterio unificador para todo el sector, para así ofrecer una imagen de conjunto unitaria. Se potenciará el uso de pavimentos permeables en aquellas zonas en que el uso lo permita. En el mismo sentido, los elementos de urbanización de viario ofrecerán una imagen de conjunto homogénea.
8. En los espacios de interior de la parcela se delimitarán las áreas de almacenaje menos visibles, y prohibiendo la acumulación de elementos en las zonas más visibles. Se tenderá a concentrar los volúmenes construidos como marquesinas, porches, silos, etc. en la edificación principal, siguiendo los criterios estéticos que rigen en toda la actuación. Se preverá el uso de vegetación en los límites de la parcela, acompañando o sustituyendo los vallados en las zonas de mayor accesibilidad visual.
9. Se deberá establecer un adecuado equilibrio en la relación entre zonas libres de edificación y espacio edificado. Siempre que, en los tratamientos de zonas verdes públicas o privadas de grandes dimensiones, se pretenda la plantación de especies de vegetación autóctona, se deberá proceder a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas de carácter autóctono.
10. Se procurará extender la red de carril bici y de itinerarios peatonales de la ciudad a estas zonas, así como potenciar el transporte público como medio de acceso, con el fin de reducir el uso del vehículo privado y la acumulación de aparcamientos frente a sus vías principales.

Artículo 73.º.-Zonas de nuevos desarrollos con usos terciarios-comerciales

1. El sector Pontet (ZND-TR-1), que se localiza junto al Núcleo Histórico de Altea. Se trata de un sector terciario de carácter asistencial que se considera de cierre del casco urbano actual, por ello, es necesario compatibilizar su desarrollo con los valores medioambientales y paisajísticos del ámbito, con especial atención a la preservación de las visuales sobre el Núcleo Histórico Tradicional de Altea:

- a) Los accesos y las entradas al núcleo de población de Altea, los cuales poseen una significación y calidad formal en la estructura territorial y simbólica de la localidad, obtendrán el tratamiento previsto en las presentes



normas, evitándose el apantallamiento de las perspectivas o líneas visuales más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno. Para ello se reservarán espacios suficientes de zonas verdes o Parques Urbanos que aporten espacios abiertos y mejore y proteja las visuales sobre el Núcleo Histórico.

- b) Se limitarán las alturas de las futuras construcciones distribuyéndolas de forma que se garantice la preservación de las líneas de visibilidad del pueblo de Altea, en concreto el Núcleo Histórico tradicional, manteniendo una coherencia con la tipología constructiva del entorno inmediato a los sectores en su parte de contacto con el casco antiguo y el Núcleo histórico.
- c) La ordenación que desarrolle este sector adoptará criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos. Las plantaciones de vegetación y arbolado en estos sectores deberán recuperar el espacio tradicional favoreciendo la continuidad con el paisaje agrícola o rural de los sectores colindantes, y cualquier caso se deberán de evitar:
- Los efectos degradativos del paisaje.
 - La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el ambiente paisajístico general.
 - La ocultación o apantallamiento de las líneas visuales principales al conjunto del Pueblo de Altea y a las laderas ocupadas por la ocupación tradicional fruto del crecimiento del pueblo que caracteriza a la localidad.
 - La ausencia de medidas de integración paisajística.
- d) Las actuaciones que desarrollen este sector deberán aportar Estudio de Integración paisajística de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, en el que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y, por tanto, conservación de las visuales del conjunto patrimonial del Núcleo Histórico de Altea y las perspectivas propias de las laderas que ascienden hasta la parte alta del pueblo.

2. En las zonas colindantes a la N-332a y para la Unidad de las Almendras, se establecen las siguientes normas de integración paisajística que deberán formar parte o incorporarse a la ordenación.

1. Los proyectos constructivos desarrollarán espacios de calidad que mejoren el paisaje urbano y la integración del uso comercial en el entorno, incrementando su valor estético a la vez que minimizando su impacto visual.





2. En la medida de lo posible, se deberá respetar la orografía original del terreno, evitando la generación de impactos sobre el territorio como desmontes, aterrazamientos, taludes, etc.
3. El tratamiento final que será similar al de las zonas urbanas colindantes en cuanto a urbanización, sección de calles, aceras, arbolado, mobiliario urbano y alumbrado público.
4. Los aparcamientos se integrarán en la ordenación, priorizando los de carácter natural mediante la plantación de especies vegetales autóctonas.
5. Se definirán criterios unitarios para vallados y cerramientos, priorizando su carácter natural, así como para la señalización y publicidad, que se procurará su integración en las edificaciones.
6. Se procurará la introducción de sistemas de iluminación viaria fundamentados en energías alternativas que reduzcan el consumo y la contaminación lumínica.
7. Se procurará extender la red de carril bici y de itinerarios peatonales de la ciudad a estas zonas, así como potenciar el transporte público como medio de acceso, con el fin de reducir el uso del vehículo privado y la acumulación de aparcamientos frente a sus vías principales.

Capítulo Cuarto. – CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LAS ZONAS RURALES

Artículo 74.º.-Paisaje agrario y forestal

1. Se velará por mantener la superficie existente de explotación agrícola tradicional, siendo objetivo preferente de las acciones de gestión paisajística el mantenimiento de tales actividades.
2. Se identificarán los asentamientos rurales tradicionales, estableciendo como objetivo básico de su planeamiento urbanístico el mantenimiento de dicho carácter, favoreciendo usos y actividades que mejoren su actividad económica sin desvirtuarlo.
3. Cualquier actuación pública o privada deberá identificar y analizar los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos en su entorno, tales como muros, banales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, que se incorporarán como condicionante del proyecto, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional agrario.



4. Se mantendrá el mosaico territorial, la textura y los colores de las superficies según el tamaño de las parcelas y sus linderos, los tipos de cultivos, los pastos y la cabaña ganadera, para las diferentes estaciones, que contribuyan a la identidad del lugar.

5. Se evitarán elementos distorsionadores que provoquen cierres visuales en suelo rural, modificando el sistema de espacios abiertos con actuaciones tales como muros, edificios, cierres, vallados, etc., e incluso instalaciones o infraestructuras que pudieran romper las vistas hacia hitos culturales, naturales o el paisaje tradicional agrario, desfigurando su visión.

6. Se respetarán las perspectivas visuales desde los lugares próximos a caminos, zonas de dominio público hidráulico, senderos de pequeño recorrido homologados y vía pecuaria.

7. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas propias de las zonas urbanas.

8. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Se utilizarán materiales vistos o acabados cuyas características de color, brillo y textura se encuentren ampliamente difundidos en la arquitectura tradicional de la comarca, o en su defecto, que presenten un aspecto neutro desde el punto de vista paisajístico.

9. Se mejorará el disfrute visual del paisaje agrario desde las carreteras y caminos rurales principales, controlando y regulando los elementos que puedan distorsionar esta percepción (edificaciones, muros, etc.).

10. Las políticas de rehabilitación de las administraciones públicas con competencias en vivienda, agricultura, turismo y patrimonio cultural favorecerán la mejora de la calidad de los edificios existentes, la rehabilitación y la reutilización de los edificios infrautilizados y la supresión de las ruinas que desvirtúan el paisaje, de igual manera que las infraestructuras obsoletas.

11. Los proyectos de actuaciones que pudieran afectar a elementos de infraestructura hidráulica históricos deberán incluir un apartado de identificación y valoración de la importancia de estos elementos para su protección y conservación.





12. Cualquier actuación que afecte a formaciones vegetales de interés deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo pretendido, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan; y por consiguiente pasando a formar parte de la Infraestructura verde municipal. Cuando ello no fuera posible, deberán ser repuestas en su ámbito de influencia en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características.

Artículo 75.º.-Zonas rurales protegidas

1. ZRP-NA-LG1, ZRP-NA-LG2, ZRP-NA-LG3, ZRP-NA-MU

- a. No pueden llevarse a cabo actividades que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje. La incompatibilidad se establecerá, en su caso, en el trámite de la aprobación del Estudio de Integración Paisajística que, para la presente zona, se considera obligatoria para cualquier actuación que suponga una modificación del paisaje.
- b. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.

2. ZRP-AG Protección Agrícola

- a. No pueden llevarse a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni actividades extractivas, salvo las relacionadas con yacimientos arqueológicos o con la explotación de especiales recursos naturales, con autorización expresa de la Generalitat Valenciana. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas y, en general, cualquier otra que no menoscabe las condiciones causantes de su protección.
- b. Las áreas forestales dispersas situadas dentro de la presente zona, deberán de ser preservadas, a todos los efectos. Las actuaciones que se lleven a cabo dentro de parcelas que contengan las áreas forestales señaladas deberán justificar que éstas no se verán afectadas por las instalaciones, actividades, construcciones, etc. que se vayan a implantar.

3. ZRP-CT Costas



- a. Todas las actuaciones que afecten a terrenos incluidos en la Zona de Dominio Marítimo Terrestre deberán aportar Estudios de Integración paisajística o de detalle de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, en los que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y, por tanto, conservación de las visuales principales y respeto a la franja de costa y paseo marítimo.

Artículo 76.º.-Criterios y directrices en expedientes de minimización de impactos ambientales generados por núcleos de viviendas en suelo no urbanizable

1. Con arreglo a la legislación vigente, se podrán delimitar en suelo no urbanizable núcleos de viviendas consolidados con el fin de minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya realizado al margen de los procesos formales de urbanización y edificación.
2. El Plan Especial que desarrolle la ordenación pormenorizada de cada uno de estos núcleos incorporará un estudio de integración paisajística específico, con los contenidos determinados por la legislación vigente.
3. La delimitación de cada núcleo se ceñirá a las parcelas de las viviendas afectadas e incluirá los terrenos inedificables estrictamente necesarios para la integrar la infraestructura verde de su ámbito territorial, ultimar la trama de borde y la implantación de las dotaciones públicas necesarias.
4. El proyecto de urbanización incluirá las obras estrictamente imprescindibles para atender las necesidades residenciales existentes y la minimización de impactos territoriales: suministro de agua potable, depuración de aguas residuales, recogida regular de residuos sólidos (integrada en la gestión municipal) y conexión del núcleo con la red viaria municipal.
5. Para el diseño y construcción del viario interior de núcleo y su conexión con la red viaria municipal se seguirán los criterios de calidad definidos en esta normativa de integración paisajística, adecuándose a la realidad orográfica, al parcelario y a la red de caminos existente.
6. Para el diseño de las zonas verdes se seguirán los criterios de protección y gestión definidos en esta normativa de integración paisajística.





Artículo 77.º.-Protección del relieve

1. En suelo urbanizable el trazado del viario se diseñará teniendo en cuenta la mayor adaptación posible a la orografía inicial.
2. En el suelo urbano:
 - En caso de implantación en un terreno con pendientes muy acusadas de edificios que requieran una gran superficie en planta, deberá fraccionarse dicho volumen de modo para facilitar la integración con el relieve existente.
 - Bajo ningún concepto los cerramientos de la parcela podrán ser muros de contención revestidos de más de 1,5 m de altura y su diseño armonizará con las condiciones del entorno.
 - Los desmontes a realizar serán los estrictamente necesarios para cumplir las condiciones anteriores.
3. Las actuaciones que se proyecten en suelo no urbanizable común se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto si se trata de actuaciones de edificación como de movimiento de tierras.
4. En suelo no urbanizable protegido, se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.
5. Se velará por la restauración paisajística y ambiental de las explotaciones extractivas con arreglo a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente. El Ayuntamiento de Altea podrá establecer, mediante planeamiento especial o normativas específicas, las condiciones de restauración que permitan conseguir los objetivos de calidad paisajística establecidos para cada unidad de paisaje.

Artículo 78.º.-Protección en cauces

1. Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) m de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) m de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.



2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en la legislación vigente.

3. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que modifiquen la escena visual de los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, manteniendo así la homogeneidad que los convierten en elementos paisajísticos lineales.

Artículo 79.º.-Protección de la vegetación

En suelo no urbanizable, se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales la masa forestal sea de baja calidad. Los sistemas de repoblación a utilizar no desvirtuarán los usos del suelo en el pasado. Las labores silvícolas se integrarán en el paisaje. Asimismo, queda prohibido:

- La repoblación forestal de especies alóctonas.
- Los sistemas de repoblación forestal que desvirtúen los usos del suelo tradicionales.
- La introducción sistemática, mediante plantación o siembra, de especies vegetales foráneas, no agrícolas, salvo en los casos especiales que se consideren convenientes en el marco de acciones de ordenación paisajística o medioambiental.
- La utilización de cualquiera de las especies consideradas como invasoras por la legislación española y valenciana.
- La tala de cualquier elemento arbóreo (independientemente de sus características) o el desbroce de cualquier superficie con vegetación natural silvestre sin la obtención de la autorización y correspondiente licencia por parte de la administración local.

Artículo 80.º.-Protección visual y acceso al paisaje

1. Se preservarán las vistas o pasillos visuales desde los centros históricos de Altea y Altea la Vella, así como desde la Autopista AP-7, con especial interés al implantar barreras o pantallas que pudieran perjudicar o limitar el campo visual, o desfigurar las perspectivas visuales. En este sentido, se prohibirá la implantación de vallas o cualquier otro elemento artificial de publicidad, que distorsione la escena visual del paisaje natural o rural, así como de las vistas abiertas de paisajes como el frente litoral o las sierras cercanas.





2. Se protegerán las elevaciones topográficas e hitos más importantes desde el municipio, tales como montañas, laderas, cauces, etc., manteniendo y añadiendo valor a estos lugares y sus perspectivas visuales como referentes escenográficos en el término municipal. Además, se protegerán las vistas de las principales montañas del municipio como son Serra de Bérnia y los tossals dels Molins, Roques, la Font, el Cairer y el Mandem, así como la Serra Gelada por constituir el cierre escénico meridional de la Bahía de Altea, impidiendo ocultación desde los territorios incorporados a la Infraestructura Verde.
3. Las construcciones que se ubiquen en los ámbitos de elementos patrimoniales o de importancia cultural, arqueológica, paleontológica, etc., estarán condicionadas a unas pautas edificatorias propias de estos bienes inmuebles.
4. Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras, serán tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
5. Las edificaciones en SNU no podrán situarse en la cima de los promontorios. La edificación deberá separarse un mínimo de 40 m desde la cima (medidos horizontalmente).
6. Cualquier actuación (edificación, movimiento de tierras, instalación de cartelería, etc.) que pudieran interferir en la percepción de elementos protegidos, requerirá la redacción de un estudio de integración paisajística de tramitación municipal en el que se analice la incidencia sobre dichos elementos.
7. La planificación urbanística y territorial de los proyectos de infraestructuras, deberá considerar las condiciones tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico de la unidad en que se desarrolla.



TÍTULO IX DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO



**Capítulo Primero. – ÁMBITOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN****Artículo 81.º.- Sectores de nuevo desarrollo y ámbitos de crecimiento**

1. El plan general estructural delimita en el suelo urbanizable ocho ámbitos de planificación y gestión urbanística, que se corresponden con las diferentes zonas de nuevo desarrollo. Dos de ellos (SR4 Bellas Artes y SR2 Marymontaña II), cuentan con planificación pormenorizada y con instrumento de gestión aprobado. No obstante en el caso particular del sector SR2 Marymontaña II deberá de adaptarse dicho planeamiento para dar cumplimiento al plan general estructural.

2. El plan general estructural remite a planeamiento urbanístico diferenciado a los tres sectores de uso residencial: Carbonera, Alhama y Cap Blanc; a los dos de uso industrial: Montahud y Expoaltea, y al de uso terciario: el Pontet.

3. El planeamiento estructural hace una estimación aproximada del número máximo y mínimo de habitantes en ámbitos de uso residencial, y de habitantes equivalentes en ámbitos de usos terciario y residencial al objeto de calcular una estimación preliminar de las dotaciones de la ordenación estructural y de las necesidades funcionales básicas en materia de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, accesibilidad y gestión de residuos, para ello también se han incluido los suelos urbanos vacantes, que el plan de ordenación pormenorizada incluirá en actuaciones integradas, resultando un total de 1.626 Habitantes.

ZONA	CONCEPTO	Sup Bruta (m2)	EDIF. RES (M2T)	EDIF TER (M2T)	EDIF. IN (M2T)	Nº VIV	HAB
ZUR/ S URBANO	A) NUEVOS AMBITOS DE SUELO URBANO CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE ORDENACION PORMENORIZADA	110.308	25.223	2.929		150	374
	B) AMBITOS DE SUELO URBANO EXISTENTE CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE REFORMA INTERIOR/PLAN ESPECIAL	174.875	15.518	16.080		145	363
	C) AMBITOS DE SUELO URBANO EXISTENTE CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE ORDENACION PORMENORIZADA	42.321	17.710			97	243
	D-1) SUELO SOMETIDO A ACTUACION INTEGRADA	51.801	231.462	14.419	2.034	135	339
	D-2) SUELO SOMETIDO A ACTUACION AISLADA (SIERRA)	179.661		62.882		123	307
TOTAL URBANIZADO		558.966	135.751	21.043	-	650	1.626

4. Se prevé un desarrollo temporal para la ejecución, urbanización y edificación de los distintos suelos en su plazo máximo de vigencia de 20 años.



VIGENCIA DEL PG 20 AÑOS					
		4 años	10 años	20 años	TOTALES
ZUR/SUELO URBANO	Desarrollo %	35%	25%	40%	100%
	Nº Habitantes	462	330	528	1.319
	Nº Viviendas	185	132	211	528
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	26.295,47	18.782,48	30.051,96	75.130
	sup techo res	25.504	18.217	29.148	72.870
	sup techo ter	7.365	5.261	8.417	21.043
ZUR-RE 1 Sierra de Altea II; Urlisa III	Desarrollo %	25%	25%	50%	100%
	Nº Habitantes	77	77	154	307
	Nº Viviendas	31	31	61	123
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	6.341,77	6.341,77	12.683,53	25.367
	sup techo res	15.720	15.720	31.441	62.882
ZND-RE.1 SR1. Alama Candela	Desarrollo %	15%	35%	50%	100%
	Nº Habitantes	74	172	245	490
	Nº Viviendas	29	69	98	196
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	6.068,23	14.159,20	20.227,43	40.455
	sup techo res	5.869	13.695	19.564	39.129
En el 1er PLAZO: URBANIZAR, GESTIONAR Y EDIFICAR 15%					
ZND-RE.2 SR2 . Marymontaña II	Desarrollo %	25%	25%	50%	100%
	Nº Habitantes	248	248	497	993
	Nº Viviendas	99	99	199	397
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	14.141,62	14.141,62	28.283,24	56.566
	sup techo res	9.920	9.920	19.841	39.682
	sup techo ter* (se estima que esta zona se ejecutara en los 10 primeros años)	7.697	7.697		15.394
ZND-RE.3 SR3. Carbonera	Desarrollo %	5%	45%	50%	100%
	Nº Habitantes	31	277	308	615
	Nº Viviendas	12	111	123	246
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	1.751,68	15.765,13	17.516,81	35.034
	sup techo res	1.229	11.064	12.293	24.587
	sup techo ter	137	1.230	1.367	2.734
En el 1er PLAZO: URBANIZAR, GESTIONAR Y EDIFICAR 5%					
ZND-RE.4 SR4. Bellas artes	Desarrollo %	10%	35%	55%	100%
	Nº Habitantes	305	1.068	1.678	3.050
	Nº Viviendas	122	427	671	1.220
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	17.374,40	60.810,38	95.559,17	173.744
	sup techo res	15.195	53.183	83.573	151.951
	sup techo ter* (se estima que esta zona se ejecutara en los dos primeros quinquenios)	8.980	8.980		17.959
1er PLAZO : URBANIZAR Y EDIFICAR 10%					
ZND-RE.5 Sector Cap blanc	Desarrollo %	0	20%	80%	100%
	Nº Habitantes	-	232	926	1.158
	Nº Viviendas	-	93	370	463
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	-	23.633,15	94.532,59	118.166
	Nº Habitantes equival				
	sup techo res	-	9.265	37.059	46.323
	sup techo ter* (se estima que esta zona se ejecutara en el segundo quinquenio y en adelante)		8.552	34.208	42.760
1º decenio: ORDENAR. 2º decenio : URBANIZAR Y EDIFICAR					





VIGENCIA DEL PG 20 AÑOS					
ZND-TR-1Sector El Pontet	Desarrollo %	0	20%	80%	100%
	Nº Habitantes	-	108	432	540
	Nº Viviendas	-	43	173	216
	Nº Habitantes equival				
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	-	13.272,80	53.091,19	66.363,99
	sup techo res	-	4.324	17.298	21.622
	sup techo ter* (se estima que esta zona se ejecutara en el primer decenio)		24.384		24.384
	1er quinquenio: ORDENAR. 2º quinquenio : URBANIZAR Y EDIFICAR 20%				
ZND-IN.1 SECTOR Montahud-Industrial	Desarrollo %	35%	45%	20%	100%
	Sup techo Industrial	9.606	12.350	5.489	27.445
	Sup techo terciaria	4.950	6.364	2.829	14.143
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	14.979	19.259	8.559	42.797
	Nº Habitantes equival				
En el 1er quinquenio GESTION Y URBANIZACION Y EDIFICACION 35%					
ZND-IN.1 SECTOR Expoaltea	Desarrollo %	20%	30%	50%	100%
	Sup techo Industrial	14.989	22.484	37.473	74.945
	Sup techo terciaria	4.228	6.341	10.569	21.138
	TOTAL CONSUMO AGUA (M3/año)	19.135	28.702	47.836	95.673
	Nº Habitantes equival				
En el 1er quinquenio: URBANIZAR, GESTIONAR Y EDIFICAR 20%					
		4 años	10 años	20años	TOTALES
TOTAL Nº HAB.		1.196	2.510	4.766	8.472
TOTAL Nº VIV		478	1.004	1.906	3.388
TOTAL CONSUMO AGUA (M3)		106.087	214.867	408.342	729.296
TOTAL Sup m2 techo RES		73.439	135.389	250.217	459.045
TOTAL Sup m2 techo TER		33.356	68.809	57.390	159.554
TOTAL Sup m2 techo IN		24.595	34.834	42.962	102.391

Artículo 82.º.-Sectores con planeamiento pormenorizado aprobado (planes parciales aprobados)

Este sector queda sujeto a programación y a urbanización

- ☞ SR-4 Bellas Artes

Artículo 83.º.-Sectores sujetos a plan parcial

Son sectores pendientes de aprobación de modificación de ordenación pormenorizada ajustada a las nuevas determinaciones estructurales.

- ☞ SR-1 Alhama
- ☞ SR-2 Mar y Montaña II



Son sectores pendientes de redacción y de aprobación de plan parcial.

- ☞ SR-3 Carbonera
- ☞ SR-5 Cap Blanc
- ☞ SI-1 Montahud
- ☞ SI-2 Expoaltea
- ☞ ST-1 El Pontet

Artículo 84.º.-Ámbitos sujetos a plan de reforma interior

- ☞ ZUR-TR3 Zona Urbanizada terciaria Cap Blanc.

Artículo 85.º.-Ámbitos sujetos a plan especial

- ☞ Las áreas de minimización de impacto en suelo no urbanizable grafiadas en los Planos de Ordenación Estructural.
- ☞ Los ámbitos de protección del Núcleo Histórico Tradicional (NHT) de Altea 1, 2 y 3, próximos al carrer la Mar se redactará un Plan Especial cuyo objetivo sea asegurar y mantener las visuales del Casco Histórico.

Capítulo Segundo. – Unidades de Ejecución en Suelo Urbano

1. El Plan de Ordenación Pormenorizada delimitará unidades de ejecución continuas o discontinuas, en aquellos suelos que todavía no dispongan de la condición de solar (bien por haber pasado directamente de no urbanizable a urbano, bien por no tener completada la trama urbana o los servicios necesarios).





TÍTULO X CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidentado
(firmado al margen)



Capítulo Primero. – Condiciones generales para la programación de las actuaciones integradas

Artículo 86.º.-Instrumentos de ordenación pormenorizada previstos

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 apartado 2 del TRLOTUP en desarrollo del plan general estructural, la ordenación pormenorizada se concretará mediante los siguientes instrumentos:

- 1.º El plan de ordenación pormenorizada.
- 2.º Los planes de reforma interior.
- 3.º Los planes especiales
- 4.º Los planes parciales.
- 5.º Los estudios de detalle.

No obstante, lo anterior hasta la tramitación y aprobación del plan general pormenorizado se mantienen vigentes Planes Parciales y estudios de detalle aprobados definitivamente, en la medida en que no contradigan las determinaciones de la ordenación estructural.

2. Las zonas de nuevo desarrollos previstos en el presente Plan general se desarrollarán con sus correspondientes planes parciales, citados en los artículos 82 y 83.

3. Se han delimitado ámbitos cuyo desarrollo requerirán la tramitación Plan Especial y Plan de Reforma Interior, citados en los artículos 84 y 85.

Artículo 87.º.-Normas generales para los Instrumentos de Ordenación Pormenorizada del Plan

La formulación de los instrumentos de ordenación previstos deberá cumplir los requisitos documentales, materiales y procedimentales previstos en la legislación vigente y, además, se adecuará a las siguientes normas:

- a) Deberán justificar expresamente su adecuación al contenido de los objetivos y directrices recogidos en las presentes Normas Estructurales.
- b) Se ajustarán a las determinaciones de Planeamiento y Gestión contenidas en las fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes a cada uno de los sectores o ámbitos delimitados.





Artículo 88.º.-Determinaciones de la ordenación estructural relativas a la redacción de instrumentos de ordenación en desarrollo del Plan General Estructural

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP, integran la ordenación estructural relativa a la redacción de instrumentos de ordenación en desarrollo del Plan general estructural.las siguientes determinaciones:

- a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.
- b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
- c) Red primaria.
- d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.
- e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
- f) Clasificación del suelo.
- g) Ordenación del suelo no urbanizable, que incluye la zonificación y la normativa reguladora propia de los distintos usos y aprovechamientos admisibles excepcionalmente en esta clase de suelo.
- h) Delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado.
- i) Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores de planeamiento urbanístico.
- j) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.
- k) Política pública de suelo y vivienda.

Artículo 89.º.-Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, paleontológicos, etnológicos, botánicos o ambientales.

1. El Ayuntamiento tiene en tramitación, en el ejercicio de sus competencias, la actualización y mejora del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que se integrara en este Plan General, con el correspondiente Catálogo de edificios, construcciones, conjuntos y espacios, cuyo interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico, botánico o ambiental.
2. El Ayuntamiento promoverá Planes Especiales para la protección de los valores que se señalan en el apartado anterior y para la protección de paisajes, lugares, rincones y otros elementos de interés, aunque en este Plan General no esté expresamente prevista esta protección.



Artículo 90.º.-Prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas

1. El orden secuencial de prioridad para el desarrollo de los sectores de nuevo crecimiento, será el siguiente:

RESIDENCIALES	INDUSTRIALES	TERCIARIOS
BELLAS ARTES (5 años primeros) PP aprobado y PAI adjudicado gestión indirecta	MONTAHUD (5 primeros años). Tiene PAI adjudicado.	EL PONTET (5 primeros años). Por su cercanía al suelo urbano y por tratarse del único Sector con uso global Terciario.
MAR Y MONTAÑA Plan Parcial aprobado y ejecutado en un 70%. (5 años primeros)	EXPOALTEA (5 primeros años, en Gestión Directa por el Ayuntamiento de Altea).	
ALHAMA (5 primeros años.Está parcialmente edificado y semiurbanizado).		
CARBONERA (5 primeros años, por su cercanía con actual suelo urbano).		
CAP BLANC (A partir del tercer quinquenio o cuando los anteriores sectores estén colmatados en más de un 50%)		

Capítulo Segundo. – Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que resultan de aplicación al desarrollo del Plan

Artículo 91.º.-Derivadas del Estudio Acústico

Para cualquier nueva ejecución es necesario adoptar medidas de acción contra el ruido que permitan, una vez conocido el medio ambiente sonoro actual y futuro de una determinada zona, acometer actuaciones concretas destinadas a evitar y disminuir el impacto sonoro no deseado en una determinada zona.





A la hora de contemplar medidas preventivas y correctivas encaminadas a reducir los problemas asociados al ruido, se debe analizar la viabilidad de emprender distintas actuaciones que, de forma general, se pueden clasificar en 4 grupos:

Medidas preventivas:

- Intentar evitar el problema (planificación).
- Intentar reducir la emisión de ruido en la fuente.

Medidas correctivas:

- Protección en el entorno del receptor.
- Protección en el medio de propagación.

Los nuevos desarrollos urbanísticos, deberán elaborar un Estudio Acústico, en el momento de desarrollo de los sectores, para concretar las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de protección Contra la Contaminación Acústica: ZND-RE2 Marymontaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc y ZND-TR-1 Pontet.

La implantación del nuevo equipamiento docente PQE-D4 requerirá también el Estudio de Afección Sonora.

En el caso de que sea necesario adoptar las medidas correctoras, se optará prioritariamente por alejar la fuente de ruido de los receptores. Como última medida se instalarán pantallas acústicas por la afección sonora que generan, y en este caso serán preferibles las ejecutadas con elementos naturales.

En el Programa de Vigilancia se incluirá el control periódico de los niveles de ruido para asegurarse de su correcto funcionamiento.

Artículo 92.º.-Derivadas del Estudio de Paisaje

1. El Plan General se acompaña del preceptivo Estudio de Paisaje, en el que se incluye el apartado correspondiente a la normativa de protección paisajística que se incorpora a las presentes Normas urbanísticas, en el Título correspondiente.

2. Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio. En este sentido, se da prioridad a los desarrollos urbanos que constituyan la continuidad y cierre de modelos ya consolidados. En todos ellos, se deberá justificar el interés por mantener las visuales al núcleo tradicional de Altea y de Altea la Vella en las



zonas de contacto incluidas en los sectores y ámbitos, generando espacios libres, en conjunto contratamientos coherentes en las edificaciones que se propongan.

3. En la zona de la costa de Altea, todas las actuaciones previstas que desarrollen el Plan general Estructural deberán aportar un estudio de integración paisajística que muestre el grado de integración y protección paisajística con el fin de conseguir la conservación y la puesta en valor de la zona de costa como recurso paisajístico de importancia. La ordenación de los diferentes sectores que afecten a la costa, deberá contener la obligación de redacción de estudios de Integración y de líneas visuales que planteen la conservación del paisaje costero.

4. Las actuaciones que se propongan y desarrollen en sectores y ámbitos de suelo urbano y urbanizable mediante ordenación pormenorizada, deberán aportar estudios de integración paisajística, de acuerdo con lo establecido en el TRLOTUP, en los que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones y el respeto y, por tanto, la conservación de las visuales del conjunto patrimonial del NH de Altea y las perspectivas propias de las laderas que ascienden hasta la parte alta del pueblo y del NH de Altea la Vella. Además, incorporarán las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión, siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde, en función del carácter del paisaje de cada una de ellas y los objetivos de calidad paisajística de las unidades o subunidades de paisaje afectadas. De igual forma, necesariamente, se deberá estudiar y proponer un tratamiento paisajístico de borde de los límites del sector, al objeto de establecer un límite “natural” con el suelo rural.

5. Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo pretendido, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan y pasando a formar parte de la Infraestructura verde del Municipio. En caso de no ser posible, deberán ser repuestas en su ámbito de influencia en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características. El planeamiento urbanístico deberá contemplar estas medidas en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores, cuando sea preciso, en las fichas de los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.

6. Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de Cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para





el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas y:

- Se preservará el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales, debido a la tradición agrícola del municipio, así como por su contribución a la calidad del paisaje actual.
- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
- Se buscará una gestión eficaz de los recursos paisajísticos existentes, a través de la promoción de los valores que ofrecen a estos, tanto a los visitantes como a los habitantes de Altea. Se facilitará su accesibilidad e interpretación por parte de la sociedad mediante un adecuado tratamiento.

7. Los estudios de integración paisajística de actuaciones y proyectos en suelo rural, determinarán la adecuada localización de usos y actividades, fijando las pertinentes medidas de integración paisajística para la ordenación de los diferentes usos, con especial aplicación a la edificación y la urbanización, en función del carácter del paisaje de cada una de ellas y los objetivos de calidad paisajística de las unidades o subunidades de paisaje afectadas.

Artículo 93.º.-Derivadas del Estudio de Inundabilidad

1.- Actuaciones estructurales de defensa para **el Barranco del Barranquet** consistentes en:

A) Adecuación del cauce y mejora de las obras de paso.

La solución en el caso del Barranquet, está conformada por la adecuación del cauce existente a una sección trapecial de 6 metros de base 2,0 m de altura, taludes 1H/2V revestidos de escollera de 0,8 m de espesor. Se sustituirán los pontones y pasos inundables que no tienen sección suficiente.

En el caso del badén existente de 2.00x0.70, se aumentará su capacidad, dejándolo como badén inundable en caso de avenidas, sin que se produzcan afecciones a viviendas.



La ampliación de la entrada al colector urbano existente, actualmente de dimensiones de 1.50x2.00, aumentando la anchura a 3.00 metros. Esta ampliación de la entrada al colector viene motivada para que la longitud de la transición, que se debe de disponer de la sección del barranco al colector, sea lo menor posible. Al final de esta transición debe de disponerse de un arenero para retención de sólidos antes de la entrada al colector.

B) Área de laminación controlada

Ejecución de un Área de laminación de un volumen aproximado de 125.000 m³, con una profundidad de 2.00 m., con el fin de que el caudal punta que discurra por el encauzamiento del barranco no se a superior a los 35 m³/s, que es la capacidad máxima del colector en el que termina el trazado del barranco. La superficie es aproximadamente de 6.20 has.

La ubicación del Área de laminación está situada aguas arriba de la AP-7, y queda reflejada en los planos de ordenación estructural.

La adecuación ambiental de la zona ocupada por el Área de laminación será mediante plantación de hopos (*populus alba*) y de matorrales del tipo taray (*tamarix sp*) y adelfas (*nerium oleander*).

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA, el Sector denominado en el Plan como **ST-1 El Pontet** no podrá desarrollarse sin la previa o simultanea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de:

- 1 Un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de defensa para el Barranco del Barranquet antes descritas.
- 2 La financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá parcialmente a cargo del sector, en función de su aprovechamiento, siendo asumido el resto de la financiación por el Ayuntamiento de Altea puesto que afecta al suelo urbano ya consolidado.
- 3 La financiación pública se garantizará con consignación presupuestaria.
- 4 El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco del Barranquet no será superior al previsto para la ejecución de las obras de urbanización y edificación del sector.

2.- Las actuaciones estructurales de defensa para **el Barranco de los Arcos** consistentes en **adecuación del cauce y mejora de las obras de paso.**





En un primer tramo aguas arriba de la rotonda del camí Vell d'Alacant, la secció consisteix en la execució de murs de mamposteria de altura variable entre 1.50 y 2.00 metros. La longitud a cubrir por estos muros de mamposteria es de 610 metros, en dos tramos discontinuos de 500 y 110 metros en la margen izquierda y de 390 metros en tres tramos discontinuos de 35. 245 y 110 metros en la margen derecha.

Desde aguas bajo del cruce con la N-332, se propone una secció de 7 metros de ancho, consolera de hormigón y cauce de aguas bajas de 1 metro de ancho. En la margen izquierda se mantiene el muro de hormigón existente y en la margen derecha se propone un muro de escollera hormigonada de 0,5 m de espesor en la parte superior y 2 m en la parte inferior cimentada en hormigón en masa, con una altura variable entre 2 y 5 metros. Esta secció se prolonga hasta la desembocadura en el entorno de la zona de juegos infantiles de la margen izquierda. A partir de este punto se plantea una secció de la misma anchura de 7 metros, teniendo un cauce de aguas bajas de 1 metro de anchura y 0,5 m de calado y estando sus bordes flanqueados por sendos muros de hormigón revestidos de mamposteria y de altura variable entre 1 y 2 metros.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA, los Sectores denominados en el Plan como **CARBONERA SR-3 Y CAP BLANC SR-5** no podrán desarrollarse sin la previa o simultanea execució de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. El desarrollo urbanístico estará supeditado, en todo caso, a la existencia previa de:

- 1 Un proyecto de construcción aprobado de las actuaciones estructurales de **defensa para el Barranco de los Arcos** antes descritas.
- 2 De acuerdo con el artículo 152 del TRLOTUP, la financiación de las obras contenidas en el proyecto de obra mencionado correrá proporcionalmente a cargo de los sectores Carbonera SR3 y Cap Blanc SR5, en función de su respectivo aprovechamiento.
- 3 El plazo de realización de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad del Barranco de los Arcos no será superior al previsto para la execució de las obras de urbanización y edificación del sector.

Capítulo Tercero. – Disposiciones derivadas de la DATE que deben ser tenidas en cuenta en el desarrollo del planeamiento general estructural.



Artículo 94.º.-Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica del Plan General Estructural

1. La Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental de la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, acordó en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2020, considerar aceptable desde el punto de vista ambiental la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del Plan General Estructural de Altea presentado por el Ayuntamiento, siempre y cuando se incorporaran en el mismo, antes de su aprobación definitiva una serie de determinaciones que suponen condicionantes para la ordenación y desarrollo de los sectores de desarrollo y de algunos suelos que se han reclasificado a urbano.

2. El contenido de dichos condicionantes suponen, en cumplimiento de la evaluación ambiental territorial estratégico, obligaciones sine qua non no podrán autorizarse los desarrollos de los suelos afectados.

Artículo 95.º.-Desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable ubicados en zona de policía o de cauce público ZND-RE1 Finca Alhama, ZND-RE2 Mar y Montaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc, ZND-TR1 Pontet y ZND-IN1 Montahud/Expoaltea

1. Se encuentran afectados por zona de policía o de cauce público los sectores ubicados en las zonas ZND-RE1 Finca Alhama, ZND-RE2 Mar y Montaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc, ZND-TR1 Pontet y ZND-IN1 Montahud/Expoaltea.

2. Condicionantes que deben ser tenidos en consideración y que afectan a las citadas zonas:

- a) En la ordenación pormenorizada se deberá tener en cuenta el artículo 23 del PATRICOVA, donde entre otras cuestiones se indica que *“En ningún caso se incluirán cauces de ríos o barrancos en el ámbito de un sector”* y que *“La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables colindantes con los cauces deberá disponer terrenos destinados a espacios libres y zonas verdes públicas”*.
- b) En el momento de autorización de las obras se justificará la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 96.º.-Área de riesgo de inundación que afecta al Suelo Urbano ZUR-TR3 Cap Blanc y reducción de conurbación del T.M. de Altea con el T.M. de Alfaz del





Pí, que afecta a Suelo Urbano ZUR-TR3 Cap Blanc y a ZND-RE-5 Cap Blanc en cumplimiento de la Directriz 90 de la ETCV.

1. El Plan de Gestión de Riesgos de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Júcar (PGRI) vigente señala como un área de riesgo los barrancos Soler y Seguet situados en Alfaz del Pí, resultando afectado el suelo urbano ZUR-TR3 Cap Blanc, que se ha reclasificado con ajuste de delimitación y con la obligación de la adopción de medidas para minimizar los riesgos de Inundabilidad.
2. En cumplimiento de la Directriz 90 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y para reducir la conurbación urbana con el T.M. de Alfaz del Pí, se adopta una franja de espacio libre no edificable vinculado al sistema de drenaje que exige el apartado anterior, cumpliéndose ambos cometidos.
3. Condicionantes que deben ser tenidos en consideración y que afectan a las citadas zonas:
 - a) La generación de un espacio libre en el entorno de transición con el municipio de Alfaz del Pí, en una franja de 50 m desde el límite con dicho T.M., cuya función sea la de amortiguar impactos y facilitar la transición entre ambos municipios limitando la conurbación.
 - b) Dicho espacio libre se ejecutará con sistema urbano de drenaje sostenible y naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal.
 - c) Se urbanizará como un espacio peatonal y ajardinado que vehiculice hacia el mar las escorrentías y aguas pluviales, que eventualmente puedan producirse, en el entorno.
 - d) Su ejecución se formula como condicionante en la correspondiente ficha de zona mediante un Programa de Paisaje con financiación público-privada.

Artículo 97.º.-Régimen de Usos establecidos por el art. 9 del PATIVEL para la ZRP-NA-LG3

1. El Artículo 9 del PATIVEL clasifica como suelos no urbanizables de protección litoral los grafiados con el dígito 1 en los planos de ordenación de dicho Plan de Acción Territorial, y establece las medidas necesarias para la protección de sus valores ambientales, territoriales, paisajísticos, culturales, educativos y de protección frente a riesgos. Estos suelos deberán permanecer en situación básica de suelo rural y podrán formar parte de la red primaria de zonas verdes de acuerdo con las determinaciones del



planeamiento municipal, siempre y cuando se garantice su funcionalidad como infraestructura verde.

2. En la zonificación del suelo rural del Plan General Estructural de Altea, los suelos afectados por PATIVEL se han zonificado como ZRP-NA-LG3 PATIVEL, correspondiente al Litoral 1.

3. De conformidad con el artículo 9 del PATIVEL se establece el siguiente régimen de usos para dicha Zona:

1. Con carácter general se permiten nuevos usos mineros siempre que estén previstos en un instrumento de ordenación y gestión ambiental. En caso contrario, quedan prohibidos, al igual que los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejora ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras.

2. En esta categoría de suelo se prohíben nuevas edificaciones, salvo las necesarias para implantar los siguientes usos:

- a) Los destinados a la conservación y mantenimiento de los valores que justifican su conservación activa.
- b) Las actividades recreativas, culturales, educativas o deportivas, siempre y cuando su funcionalidad requiera necesariamente su implantación en la franja costera.
- c) Las dotaciones públicas e infraestructuras que tengan que situarse necesariamente en este espacio. Entre ellas, se incluyen, con carácter excepcional, las zonas de acampada pública con un elevado grado de naturalización que se ubiquen fuera de la franja de 200 metros medidos en proyección horizontal desde el límite interior de la ribera del mar tierra adentro. En todo caso, sus servicios se implantarán sobre edificaciones preexistentes y, en caso de no existir, la nueva edificación no podrá superar los 200 m² de superficie en una sola planta.
- d) Las instalaciones estacionales de cultivo bajo plástico no superiores a un metro de altura y los invernaderos. Para los invernaderos será necesaria una parcela con una superficie mínima de 2.000 m² y una ocupación máxima del 40 % de la misma.
- e) Los usos agrarios y las casas de aperos de menos de 25 m² vinculadas a la explotación agraria, con una superficie mínima de 5.000 m², pudiendo estar formada por diferentes parcelas catastrales o registrales discontinuas. Esta vinculación se hará constar en el Registro de la Propiedad. También se permite





la venta directa de sus productos en la explotación, siempre y cuando no implique nueva construcción.

En los supuestos establecidos en los apartados d) y e) del presente punto se solicitará informe a la conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural.

En todo caso, estas nuevas edificaciones no podrán situarse en pendientes de terreno superiores al 25 %.

3. Se permite la rehabilitación y adecuación de los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de este plan, además de para la implantación de los usos indicados anteriormente, para su uso como viviendas, restauración, alojamientos turísticos, uso educativo, comercial con menos de 100 metros cuadrados de superficie de venta, así como cualquier otra actividad de interés público vinculada al uso y disfrute del litoral, y se justifique la imposibilidad de implantarlos en otra categoría de suelo litoral menos restrictiva en cuanto al régimen de protección. En edificaciones catalogadas se permitirán ampliaciones de hasta el 20 % de su superficie. En su caso, será necesario que las edificaciones existentes estén legalmente implantadas o se sometan al proceso de minimización de impactos ambientales en los términos establecidos en la legislación en materia de urbanismo.

4. Todos los proyectos de rehabilitación y nueva implantación de construcciones e instalaciones en esta categoría de suelo deberán justificar su adecuación a las afecciones ambientales y territoriales y elaborar estudio de integración paisajística. Todo ello deberá ser informado por los órganos de la Generalitat competentes en la materia.

5. El planeamiento urbanístico definirá los elementos de comunicación peatonal y ciclista en los que se materialice la conectividad funcional que han de cumplir estos espacios. Estos elementos tendrán una anchura mínima de 3 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir esta condición.

Artículo 98.º.-Corredor ecológico de 50 m (Art. 12 PATIVEL) que afecta al Sector ZND-RE-5 Cap Blanc

1. El río Algar y el Barranc dels Arcs son considerados corredores ecológicos por el PATIVEL por lo que se deberá mantener una franja de 50 metros desde cada margen en la situación básica de suelo rural, con excepción de los tramos de suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente.



2. En virtud de esta Determinación la franja de 50 m grafiada como afección en el ámbito del ZND-RE-5 Cap Blanc (margen derecha del barranco), debe cumplir con lo establecido en el artículo 12 del PATIVEL.

3. Se condicional la ordenación y desarrollo del Sector ZND-RE-5 Cap Blanc a la creación de un espacio libre como corredor ecológico del barranc dels Arcs, en una franja de 50 m desde la ZRP-RI. Dicha zona se ejecutará como un espacio libre naturalizado, formando parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal.

Artículo 99.º.-Preservación de ejemplares de Teucrium lepicephalum que afectan al Sector Montahud SI-1 Industrial Montahud

En la ordenación pormenorizada del citado Sector deberá situarse la zona verde colindante al suelo urbano residencial Montahud, teniendo en cuenta que deben preservarse los ejemplares de Teucrium lepicephalum identificados.

Artículo 100.º.-Ampliación de la Infraestructura Verde y Paisaje en nuevos sectores de desarrollo del Plan General Estructural

1. El planeamiento general estructural ha establecido la infraestructura verde de conformidad con los criterios de los artículos 4 y 5 del TRLOTUP.

2. Los sectores de nuevo desarrollo SR-1 ALHAMA; SR-3 CARBONERA, SR-5 CAP BLANC; SI-1 MONTAHUD; SI-2 EXPOALTEA y ST-1 EL PONTET, deberán completar y conectar en su ordenación la Infraestructura Verde municipal.

3. Respecto del Sector SR-2 MAR Y MONTAÑA, deberá adoptarse esta obligación para la necesaria modificación del planeamiento parcial aprobado.

4. El Plan de Ordenación Pormenorizada deberá asimismo completar de forma coherente la infraestructura verde municipal con criterios de conectividad territorial y funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

Artículo 101.º.-Afección al régimen de corrientes de los sectores ubicados en zona de policía de cauce público





Los nuevos Sectores ubicados en zona de policía de cauce público correspondientes a las zonas ZND-RE1 Alhama, ZND-RE2 Mar y Montaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc, ZND-TR1 Pontet y ZND-IN1 Montahud/Expoaltea deberán, previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en el momento de autorización de las obras, justificar la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Artículo 102.º.-Capacidad del sistema de saneamiento de nuevos Sectores de desarrollo

1. Los nuevos Sectores de desarrollo deberán solicitar a la EPSAR el informe sobre capacidad del sistema de saneamiento
2. El Plan de Ordenación Pormenorizada de Altea que se desarrollará, deberá analizar el influente de las EDAR y las medidas a aplicar a las viviendas en suelo urbano para que depuren sus aguas residuales conectándose a la red de saneamiento, prestando especial atención a las urbanizaciones situadas en la Sierra de Bernia y ello sin perjuicio de los Planes Especiales de Minimización de Impacto que se elaboren.

Artículo 103.º.-Contaminación Acústica sectores ZND-RE2 Marymontaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc y ZND-TR-1 Pontet y PQE-D4

El desarrollo de estos suelos requerirá de la elaboración de Estudio Acústico, en el que se concreten las medidas correctoras necesarias para cumplir los niveles de calidad acústica establecidos en la Ley 7/2002, de Protección contra la Contaminación Acústica.



TÍTULO XI CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO





Capítulo Primero.- CRITERIOS PARA LAS ÁREAS DE REPARTO Y ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Artículo 104.º.-Áreas de reparto en suelo urbanizable

1. En el suelo urbanizable, las áreas de reparto estarán formadas, por cada uno de los sectores completos de planeamiento, sin suelos adscritos, por lo que cada sector de planeamiento parcial constituirá su propia área de reparto.
2. En la ficha correspondiente de cada sector se establece las cesiones de suelo de red primaria que debe asumir cada uno de ellos indicándose, qué infraestructuras de esta red primaria deben ser ejecutadas con cargo a los mismos, entendiéndose que todos los elementos de la red primaria incluidos dentro de los sectores, se ceden y ejecutan a cargo de la actuación, para satisfacer sus respectivas necesidades funcionales.

Artículo 105.º.-Área de reparto Calle La Mar

El ámbito de protección del NHT que afecta a una zona de la Calle la Mar, constituirá su propia área de reparto.

Artículo 106.º.-Área de reparto Unidades de Ejecución en suelo urbano

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos. El valor del aprovechamiento tipo se calculará conforme al apartado 1 del artículo 108.

Artículo 107.º.-Área de reparto Actuaciones Aisladas

Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo para la adquisición de dotaciones públicas, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.



Artículo 108.º.-Criterios para el Cálculo del Aprovechamiento Tipo

1. El aprovechamiento tipo, vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos.
2. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo no se tendrán en cuenta los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, salvo que se hayan obtenido onerosamente o con reservas de aprovechamiento.
3. La atribución de aprovechamientos tipo observara la proporcionalidad con la edificabilidad prevista en cada sector.
4. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución su aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad.
5. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, se considerará como suelo dotacional ya existente y afecto su destino, el dominio público proveniente de caminos y vías pecuarias de uso público histórico y tradicional afectado por la actuación.





TÍTULO XII POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA



Artículo 109.º.-Política pública de suelo y vivienda

1. De acuerdo con estudio de demanda de vivienda protegida realizado en el municipio de Altea y que acompaña al Plan General Estructural, el municipio de Altea cuenta con un total de 812 viviendas de protección pública.

2. El Planeamiento General Estructural en su desarrollo crea las siguientes futuras nuevas viviendas de Protección Pública, en los nuevos ámbitos de desarrollo:

CÓDIGO	NOMBRE SECTOR	APROBACIÓN DESARROLLO	SUPERFICIE SECTOR	USO GLOBAL	IEB	Nº VIVIENDAS NUEVAS TOTALES	Nº VIVIENDAS VPP NUEVAS	INCREMENTO POBLACIÓN
SR-3	CARBONERA		81.360,00	RESIDENCIAL	0,3358	246	74	615
SR-4	BELLAS ARTES	27/11/2003	275.024,00	RESIDENCIAL	0,6178	1.220	168	3.050
SR-5	CAP BLANC		422.988,00	RESIDENCIAL	0,2500	463	139	1.158
ST-1	EL PONTET		115.819,00	TERCIARIO	0,4013	216	65	541
						2.738	446	6847

Así como un total de 41 viviendas de protección pública en suelo vacante, lo que hace un total de 1.299 viviendas.

3. El modelo de urbanismo sostenible de Altea debe basarse en el acceso a la vivienda mediante la potenciación de un mercado de alquiler más amplio que el actual, con la promoción municipal de viviendas al efecto, con el destino a vivienda protegida de parte del 10% del aprovechamiento recibido en la gestión de los suelos vacantes, y por último y no menos importante, con la rehabilitación y regeneración urbana, todo ello en consonancia con las últimas políticas de vivienda, tanto estatal como autonómica.

4. El plan de ordenación pormenorizada deberá analizar el volumen de viviendas que se destinan a alquiler turístico o vacacional, en perjuicio de alquileres estables de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, como resultado del análisis realizado valorar si ha de determinarse zonas de saturación de vivienda turística, potenciándose el alquiler como vivienda habitual y permanente.





DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidentado
(firmado al margen)



Única.- Quedan derogadas cuantas disposiciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Altea se opongan a lo establecido en el presente Plan General Estructural y, en especial, las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable.





DISPOSICIÓN TRANSITORIA

DILIGENCIA: En sesión Plenaria de 28/11/2023, se acordó la aprobación provisional de la Versión definitiva del PGE, del que forma parte el presente documento.

El Secretario Accidentado
(firmado al margen)



Única.- En el plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del planeamiento, aquellas parcelas de superficie igual o mayor a 10.000 m2 existentes a la fecha de entrada en vigor del planeamiento en ZRC-AG1 y ZRC-AG2, podrán solicitar licencia para vivienda unifamiliar aislada con las condiciones siguientes:

- La solicitud y la autorización es excepcional y deberá cumplirse con todos los condicionantes establecidos en el artículo 211.1 b) del TRLOTUP.
- Plazo máximo de ejecución de las obras 12 meses desde el otorgamiento de la licencia.
- Los parámetros edificatorios no establecidos en el TRLOTUP serán los indicados en la Ficha de Uso de vivienda de la vivienda agrícola en ZRC-AG1 y ZRC-AG2, ZRP-AG en el Anexo II de las presentes normas.

Transcurrido dicho plazo transitorio todas las parcelas rústicas quedarán bajo el régimen general de prohibición de vivienda unifamiliar aislada establecido en el artículo 55.

En Altea, en la fecha de firma

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
JEFA DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO

D^a. Ana Beltri Izquierdo

TAG- JEFA DE SERVICIO DE
URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

D^a. Estefanía Martínez Martínez

