

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA

II_01

MEMORIA
JUSTIFICATIVA

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)



Cód. Validación: 69DEG7FHR35KMZZTFFMS9DGE
Verificación: <https://altea.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 201



PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

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.

Memoria Justificativa 1

El Secretario Accidentado
(firmado al margen)





ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	6
1 CAUSAS QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PLAN	7
2 TRAMITACIÓN DEL PLAN CON EATE ORDINARIA	9
TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL	41
1. MODELO TERRITORIAL ACTUAL	42
1.1 EL MUNICIPIO DE ALTEA EN SU CONTEXTO TERRITORIAL	42
1.2 DESCRIPCIÓN DEL MODELO EXISTENTE	44
1.3 GRADO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	44
1.3.1 Suelo Urbano	45
1.3.2 Suelo Urbanizable Programado	45
1.3.3 Suelo Urbanizable no programado	46
1.3.4 Suelo pendiente de Reclasificación	46
2. ALTEA EN EL CONTEXTO DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)	48
3 CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA Y ALTERNATIVAS FORMULADAS	49
3.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.....	49
3.2 COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS.....	61
3.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA Y PRINCIPALES CRITERIOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL	63
4 EL MODELO PROPUESTO PARA ALTEA.....	67
5 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	74
5.1 EN RELACIÓN A OCUPACIÓN DEL SUELO, OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN, CRITERIOS Y AFECCIONES APLICABLES	74
5.2 EN RELACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANISMO Y PAISAJE DE LA CV.	82
5.3 EN RELACIÓN A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	86
6 ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A MUNICIPIOS COLINDANTES	89
7 ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA EMITIDA (DATE)	89
7.1 D1. RIESGO DE INUNDACIÓN. ADAPTACIÓN AL PATRICOVA	93
7.2 D2. ADAPTACIÓN AL PATIVEL	97
a) Cumplimiento de la franja de los primeros 1000 m desde la ribera del mar.	97





b) Incorporación al Plan del régimen de usos establecido por el art. 9 del PATIVEL para la zona ZRP-NA-LG3.....	98
c) Incorporación a las fichas de las zonas ZND-RE-3 Carbonera y ZND-RE-5 Cap Blanc, una franja de 50 m, de conformidad con el art. 12 del PATIVEL	102
d) Trazado de la Vía Litoral	102
7.3 D3. ADAPTACIÓN A LA ETCV. SELLADO DE SUELO	103
7.4 D4. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR.....	105
7.5 D5. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y SIMILARES	108
7.6 D6. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE GANADERÍA INTENSIVA.....	109
7.7 D7. SUELO NO URBANIZABLE: ACTIVIDADES TERCIARIAS.....	109
7.8 D8. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS	110
7.9 D9. SUELO NO URBANIZABLE: RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO PROTEGIDO.....	110
7.10 D10. SECTORES INDUSTRIALES MONTAHUD-EXPOALTEA	110
7.11 D11. SECTOR RE-5 CAP BLANC	112
7.12 D12. ZONAS VERDES DE LA RED PRIMARIA	113
7.13 D13. INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE.....	115
7.14 D14. RECURSOS HÍDRICOS	116
7.15 D15. AGUAS RESIDUALES.....	116
7.16 D16. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	117
7.17 D17. GESTIÓN DE RESIDUOS EN SUELO INDUSTRIAL.....	117
7.18 D18. ERRORES MATERIALES.....	118
8 ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LAS DETERMINACIONES DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS CON POSTERIORIDAD A LA DATE	118
8.1 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE (SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE)	118
8.2 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE (SERVICIO DE GESTIÓN TERRITORIAL- RIESGO DE INUNDACIÓN)	122
8.3 AYUNTAMIENTO DE ALFAS DEL PÍ	123
8.4 CARRETERAS DEL ESTADO.....	123
8.5 SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES DEL MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL	130
8.6 SERVICIO TERRITORIAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS DE ALICANTE.....	131
8.7 DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR DEL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO.....	132
TÍTULO III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	134
1. OBJETIVOS E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO	135
1.1 OBJETIVOS.....	135





1.2 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO144

1.3 INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y CAPACIDAD TERRITORIAL147

2. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.....148

2.1 Espacios que integran la Red Natura 2000148

2.2 Espacios naturales protegidos148

2.3 Áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre patrimonio natural y la biodiversidad.....149

2.4 Ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales149

2.5 Espacios de zona marina149

2.6 Espacios costeros de interés ambiental y cultural149

2.7 Montes de dominio público y de utilidad pública o protectores149

2.8 Áreas agrícolas de elevada capacidad agrológica, funcionalidad o paisaje identitario150

2.9 Espacios de interés paisajístico150

2.10 Espacios de elevado valor cultural151

2.11 Zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales.....153

2.12 Áreas adecuadas por el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico153

2.13 Ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial (cauces fluviales y sus riberas, vías pecuarias, corredores ecológicos y funcionales).154

2.14 Espacios del suelo urbano y suelo urbanizable con funciones de conexión e integración paisajística con elementos de la infraestructura verde exterior.155

3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....155

3.1 SUELO URBANO155

3.2 SUELO URBANIZABLE158

3.2.1 Suelo Urbanizable en Ejecución.....159

3.2.2 Suelo Urbanizable Pendiente de Desarrollo160

3.3 SUELO NO URBANIZABLE165

4. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA TODO EL TERRITORIO MUNICIPAL..166

4.1 ZONAS RURALES (ZR)168

4.1.1 Zonas Rurales Comunes (ZRC)168

4.1.2 Zonas Rurales Protegidas (ZRP)169

4.2 ZONAS URBANIZADAS (ZUR)171

4.2.1 Zonas Urbanizadas Núcleo Histórico-Tradicional (ZUR-NHT)171

4.2.2 Zonas Urbanizadas Residenciales (ZUR-RE)171

4.2.3 Zonas Urbanizadas Terciarias (ZUR-TR)174

4.3 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN URBANA174

4.3.1 Zonas de nuevo desarrollo residencial (ZND-RE).....174

4.3.2 Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).175

4.3.2 Zona de nuevo desarrollo industrial (ZND-IN)175

4.4 CUADRO FINAL DE ZONAS CON SUPERFICIES175





5. DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN

SECTORIAL	176
5.1 Carreteras.....	176
5.2 Sistema Ferroviario.....	177
5.3 Vías pecuarias.....	177
5.4 Cauces públicos.....	177
5.5 Costas.....	178
5.6 Puertos.....	179
5.7 Espacios naturales protegidos.....	179
5.8 Patrimonio.....	180

6. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS Y ESTÁNDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES

PÚBLICOS	180
6.1 RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL.....	180
6.1.1 Comunicaciones Red Primaria.....	181
6.1.2 Zonas Verdes y Espacios Libres de la Red Primaria.....	185
6.1.3 Equipamientos de la Red Primaria.....	186
6.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES GLOBALES DE LA RED PRIMARIA.....	190

7. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO.....192

8. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA SECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....195

9. CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL

ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO	196
9.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.....	196
9.2 APROVECHAMIENTO TIPO.....	196

9 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.....198





TÍTULO I. INTRODUCCIÓN





1 CAUSAS QUE MOTIVAN LA REDACCIÓN DEL PLAN

El Ayuntamiento de Altea redacta el presente Plan General Estructural en sustitución del instrumento urbanístico vigente, el Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en sesión 20 de septiembre de 1982 -publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 23 de septiembre de 1982- que, a pesar del tiempo transcurrido, no ha sido adaptado a las sucesivas legislaciones.

Al amparo del Plan General, durante sus más de 30 años de vigencia, el término municipal de Altea, ha sufrido un gran proceso urbanizador que se ha caracterizado principalmente por el desarrollo extensivo en las urbanizaciones, por la construcción de un importante número de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, manteniendo, no obstante, un crecimiento moderado de los núcleos principales, Altea y Altea la Vella. Este tipo de desarrollo, ha tenido como consecuencia un importante consumo de suelo por unidad residencial, en muy corto espacio de tiempo.

La franja litoral y las laderas orientales de Sierra de Bernia, han sido las principales receptoras de los desarrollos residenciales, favorecidas por su privilegiada posición y visibilidad de la Bahía de Altea.

Así el frente marino de Altea, no ha estado exento de actuaciones urbanizadoras y constructivas que han alterado su naturalidad en algunos tramos de la costa. A pesar de ello, el litoral mantiene unas excepcionales condiciones y potencialidades, consecuencia de su diversidad, riqueza natural y belleza de la Bahía, que se mantiene inalterada.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana, es compleja entre otras por las siguientes razones:

1.- El Plan General de 1982, se redacta en una época desarrollista, donde se buscaba maximizar el aprovechamiento urbanístico del territorio. De este modo el Plan General de 1982, establece un conjunto de potenciales desarrollos urbanísticos, que se determinan sin un análisis previo de la realidad física y ambiental del territorio, por lo que clasifica como suelos urbanizables, áreas con valor ecológico y paisajístico, que en la actualidad se encuentran protegidas por la legislación de Espacios Naturales, (Ejemplo Sierra de Bernia).

2.- Parte de estos suelos ya están consolidados por la urbanización, si bien la una parte de la Sierra, cuya clasificación se realizó a través del denominado Sector El Áramo del PGOU-82, no ha sido programada hasta la fecha, lo que permite en el momento actual iniciar su desclasificación y protección definitiva para el futuro.





3.- Inexistencia en el Plan, de estudios relativos al patrimonio histórico arqueológico, aspecto de especial importancia en el término municipal de Altea, dada la riqueza y valor de sus bienes históricos.

4.- Se suman otros factores, consecuencia de los déficits del PGOU-82 y otros instrumentos de planeamiento de desarrollo posteriores, entre los que podemos destacar: la flexibilidad en el tratamiento de la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, las dificultades de movilidad general por la inexistencia de una previsión de corredores de infraestructuras que permitieran sustituir la actual travesía de la CN-322 a través del núcleo urbano y mejorar las comunicaciones internas entre Altea y Altea la Vella, las urbanizaciones existentes y las áreas de concentración de viviendas dispersas, la inexistencia de una adecuada ordenación del frente litoral en el núcleo urbano, las carencias de la ordenación de la red primaria de zonas verdes, corredores y espacios abiertos excluidos al tráfico rodado, para el disfrute deportivo y ocio de la población, entre otros.

Por lo que el modelo actual resulta insuficiente en contenido y determinaciones, no protege diferentes espacios que por sus características naturales debieran poseer un grado de protección adecuado a lo que señala la normativa vigente, sobre todo las directrices europeas y su disposición posterior en la legislación estatal y autonómica. El plan también resulta insuficiente en cuanto a la delimitación del Suelo Urbano y la gestión prevista para el mismo, detectándose la necesidad de adecuar el ámbito del suelo urbano a las nuevas necesidades y a unos procedimientos de gestión más realistas en su desarrollo.

Además de ello, se ha publicado diversa normativa con incidencia en el ámbito del planeamiento y la evaluación ambiental de planes y programas que limitan extraordinariamente la capacidad del Plan para ser desarrollado.

Por lo expuesto, el Plan General vigente de 1982, debe ser considerado técnicamente desfasado e inadecuado, resultando imprescindible la revisión del mismo, no sólo para adecuarlo plenamente a la nueva legislación urbanística sino para que sea capaz de responder a las nuevas necesidades del municipio, los nuevos tiempos y permita establecer un modelo con una ordenación sostenible, equilibrada y adaptada a las nuevas demandas turísticas y de actividad económica acometiendo una revisión general de la estructura territorial y urbanística del municipio.

Al mismo tiempo, se pretende incluir en la ordenación del territorio de Altea, los criterios y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y demás normativa aplicable, así como cumplir con la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica del Plan General Estructural de Altea, emitida por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2020.





El Ayuntamiento de Altea, es consciente de la necesidad de ordenar los usos en el término municipal, apoyándose en el marco de una legislación mucho más avanzada que aquella que existía en el momento de la aprobación de la norma precedente.

El presente Plan general estructural tiene como finalidad estudiar y proponer un modelo territorial ambientalmente sostenible.

2 TRAMITACIÓN DEL PLAN CON EATE ORDINARIA

En enero de 2011 el Ayuntamiento de Altea redactó el Documento consultivo y lo remitió el 18 de febrero de 2011 a la entonces Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, a efectos de obtener de ésta, previa consulta a las Administraciones implicadas, el Documento de Referencia, que fue emitido en fecha 15 de febrero de 2013, el cual determinó los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables a la revisión del Plan General estructural y el contenido, con la amplitud y el nivel de detalle necesarios, de la información que se debe tener en cuenta en el informe de sostenibilidad ambiental, ello de acuerdo con el artículo 9 de la, entonces vigente, Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, incoándose el proceso de evaluación ambiental del Plan General estructural de Altea, basándose en lo dispuesto en el Título II de la Ley Evaluación de Ambiental Estratégica (LEAE)- Expediente 019-2011 EAE.

De acuerdo con las conclusiones del Documento de Referencia del PGE de Altea, emitido en fecha 15 de febrero de 2013, se elaboró la versión preliminar del PGE de 2015.

Así, mediante Acuerdo del Pleno de 5 de marzo de 2015, publicado en el DOCV nº 7.502 de 10.04.2015, se inició el período de consultas y participación e información pública de la documentación de la versión preliminar del PGE de Altea. Dicho período fue ampliado en dos ocasiones posteriores mediante acuerdos plenarios de fecha 18.05.2015 (DOCV nº 7.537, 01.06.2015) y fecha 20.07.2015 (DOCV nº 7.577, 23.07.2015), por dos períodos de 45 y 90 días adicionales respectivamente.

Toda la documentación relativa a la Versión Preliminar del Plan General fue remitida a las Administraciones Públicas afectadas, de acuerdo con lo determinado por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, para la emisión del informe correspondiente.

En esta primera fase de consultas se recibieron respuestas de los siguientes organismos:

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

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.

Memoria Justificativa 9

El Secretario Accidentado
(firmado al margen)





Fecha	Administración	Resumen del Informe
16/04/2015 Reg.nº4675	Ministerio de Industria, Energía y Turismo SDG Redes y Operadores de Telecomunicaciones	Comunica que no procede emitir informe en esta fase. Incluye una serie de consideraciones de tipo general que sería conveniente que fueran tenidas en cuenta.
24/04/2015 Reg.nº4929	Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient SDG Ports, Aeroports i Costes	Existen 4 puertos competencia de la Generalitat: puerto deportivo Marina de Greenwich, puerto deportivo Mar y Montaña, puerto deportivo del Portet de l'Olla y puerto de Altea. Se debe rectificar la documentación del PGE para reflejar todos como infraestructuras. Se debe incluir un plano donde se reflejen los accesos a todos.
17/05/2015 Reg.nº5535	Conselleria d'Economia, Industria, Turisme i Ocupació DG Comerç i Consum	Se debe diferenciar el uso comercial del terciario (Ley 3/2011, de Comercio CV). Los usos terciarios y comerciales actúan como elementos vertebradores y dinamizadores del área urbana. El uso del comercio al por menor en zonas de uso dominante industrial debe considerarse incompatible o limitarlo a las categorías que precisan grandes espacios para su exposición y venta: vehículos, jardinería, carburantes. Cumplimiento del art. 32.2 de la Ley 2/2011 sobre los criterios de usos comerciales en la planificación urbanística del suelo.





<p>11/05/2015</p> <p>Reg.nº5682</p>	<p>Conselleria de Governació i Presidència DG Prevenció, Extinció d'Incendis i Emergències</p>	<p>Risc d'inundacions:</p> <p>Afecció per nivell perillositat 1: sectors ZUR-RE8 I ZUR-RE9.</p> <p>Afecció per nivell perillositat 6: ZUR-RE9, ZUR-RE10, ZND-RE3, ZND-TR1, ZND-TR2.</p> <p>Afecció per nivell geomorfològic: sectors ZND-IN2, ZND-TR1.</p> <p>Altea té obligació d'elaborar un Plan d'Actuació Municipal.</p> <p>Altea es troba en la Zona I d'alerta del Pla de Pressa de l'embassament de Guadalest.</p> <p>Risc sísmic:</p> <p>Altea té una acceleració sísmica de 0,08 g, per la qual cosa el PGE assumirà totes les mesures establertes en la NCSR-02.</p> <p>Altea té una intensitat sísmica de 7.0 (EMS) al Decret 22/2011 (Pla Especial enfront del Risc Sísmic de la CV), per la qual cosa té obligació d'elaborar un Plan d'Actuació Municipal.</p> <p>Risc d'eslavisaments:</p> <p>Risc baix afecta als sectors ZUR-RE1, ZND-RE1 i ZRC-AG Alhama Springs.</p> <p>Risc mitjà afecta als sectors ZUR-RE1, ZUR-RE5.</p> <p>Risc de desprendiments afecta als sectors ZUR-RE1, ZUR-RE5, ZND-RE1.</p> <p>Risc d'accidents greus: no es té coneixement de l'existència de cap empresa afectada pel RD 840/2015.</p> <p>Risc ocasionar per accident en el transport de mercaderies perilloses: l'AP-7 està considerada com una de les vies de circulació preferente i es considera zona d'especial exposició de franges de 500 m (Decret 49/2011).</p> <p>Risc d'incendis forestals:</p> <p>Execució d'obres i treballs en zones forestals o immediacions: hauran d'acomplir el Decret 7/2004.</p> <p>Cal assumir el Pla de Prevenció d'Incendis Forestals de la DF d'Altea.</p> <p>Àrees incendiades den sòl forestal: es reflectiran en la cartografia.</p> <p>Ordenació del territori i gestió urbanística: estan afectats els següents sectors: ZUR-RE1, ZUR-RE5, ZND-IN1, ZND-RE1, ZND-RE2, ZRC El Planet, Alhama Springs. El seu desenvolupament haurà d'aplicar totes les mesures establertes al CTE i l'article 32 del Decret 58/2013 (PATFOR).</p>
-------------------------------------	--	---





18/05/2018 Reg.nº6043	Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient DG Medi Natural	La alternativa propuesta no afectará significativamente a ninguna especie catalogada ni a hábitats de interés comunitario ni a los espacios integrados en la Red Natura 2000. Las zonas verdes o similares de las áreas urbanizadas deben conservar, además de las áreas arboladas, estas comunidades sensibles y de difícil recuperación.
19/05/2018 Reg.nº6103	Conselleria d'Economia, Indústria, Turisme i Ocupació ST Indústria Alacant	Informa que no resultan afectadas sus competencias, por lo que no se tiene que objetar nada a la VP PGE desde el punto de vista estrictamente industrial.
19/05/2015 Reg.nº6126	Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient SDG Evaluació Ambiental y Territorial	Su informe no procede en esta fase de la tramitación de la VP PGE.
19/05/2015 Reg.nº6133	Ajuntament de Benissa	Solicita la modificación de la delimitación del SNUP a modo que se extienda hasta la línea roja grafiada en plano adjunto, que figura como parte del sector ZUR-RE1 La
26/05/2015 Reg.nº6386	Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient DG Avaluació Ambiental i Territorial. Servei d'Ordenació del Territori. PATRICOVA	VP PGE se encuentra afectada por riesgo de inundación, por lo que se requiere la tramitación del Estudio de Inundabilidad.
29/05/2015 Redg.nº6621	Presidència de la Generalitat Valenciana Agència Valenciana de Turisme	Se deberá tener especial vigilancia en la protección de las zonas de mayor valor ambiental mencionadas en el informe de mayo de 2011, así como la potenciación y conservación de la imagen de los cascos históricos de Altea y Altea la Vella, por constituir importantes recursos turísticos.
02/06/2015 Reg.nº 6746	Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana	La legislación aplicable es la Ley 6/2001, de 1 de abril, de Movilidad de la CV y la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento, por lo que es necesario rectificar las citas





09/08/2015	Diputaci3n de Alicante	Parece relevante evaluar los recursos realmente disponibles en el Estudio de Justificaci3n de la Disponibilidad de Recursos H3dricos.
Reg.nº7138	Departamento de Ciclo H3drico	ZND-RE1, Finca Alhama: incompatible por localizarse en el afloramiento permeable del acuífero captado para abastecimiento urbano (acuífero de Bernia), por lo que existe riesgo de deterioro de la calidad del agua por contaminaci3n de posibles fugas del alcantarillado, y tambi3n se disminuye el recurso medio renovable al impermeabilizarse la zona por la urbanizaci3n.
10/06/2015	Conselleria d'Economia, Indústri a, Turisme i Ocupaci3n	No se contempla la actividad extractiva como compatible. Esta prohibici3n deber3 ser motivada y no podr3 ser de car3cter gen3rico (Ley 22/1973 de Minas).
Reg.nº7200	ST Energia Alacant	Explotaci3n autorizada desde fecha 31/12/1973 de la Secci3n A) denominada "Las Quintanes", nº RCA 594.
15/06/2015	Ajuntament de Callosa d'En Sarrià	La l3nea l3mite de los dos t3rminos municipales no aparece grafiada adecuadamente.
Reg.nº7364		Incorporaci3n como estructural la red de saneamiento compartida entre ambos municipios para el sistema de depuraci3n de aguas residuales de la EDAR mancomunada de Altea, as3 como la red de infraestructuras general de impuls3n de aguas depuradas. El corredor verde 2 no contempla la vereda del "cam3 vell d'Altea", aprobada por la Conselleria, suponiendo una alternativa actual a la movilidad entre ambos municipios. Solicita incorporar una alternativa en la CV 755 para evitar el tr3nsito de veh3culos pesados por la poblaci3n, cruzando el n3cleo de Altea la Vella.





30/06/2015 Reg.nº8066	Conselleria de Sanitat DGR Recursos Econòmics	<p>Se realizará un estudio de la capacidad de los pozos de abastecimiento de agua potable, depósitos reguladores, redes de abastecimiento, etc., con el fin de comprobar si son capaces de soportar la nueva demanda de agua.</p> <p>La idoneidad del emplazamiento del nuevo cementerio se comprobará mediante estudio hidrogeológico. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 39/2005 y en el Decreto 195/2009, que lo modifica.</p> <p>En el diseño de las nuevas zonas verdes, se recomiendan especies arbóreas que no produzcan los pólenes más alergénicos.</p> <p>Se tendrá en cuenta las medidas correctoras acústicas para asegurar el cumplimiento de la Ley 7/2002.</p>
01/07/2015 Reg.nº8109	Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient DT Alacant	Su informe no procede en esta fase de la tramitación de la VP PGE.
01/07/2015 Reg.nº8112	Conselleria d'Educación, Cultura i Esport Servei d'Infraestructures	<p>Se deberá justificar el nº d viviendas vacías de cada zona para analizar la demanda de escolarización de la población escolar que pueda conllevar su separación.</p> <p>Se deberá destinar las reservas necesarias de parcelas calificadas como Equipamiento de uso Educativo.</p> <p>Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos y normas urbanísticas establecidas en el Decreto 104/2014.</p> <p>La documentación se presentará atendiendo a los art. 14 a 17 del Decreto 104/2014, presentando un plano de clasificación y calificación del suelo del conjunto total del municipio.</p>





01/07/2015 Reg.nº8123	Conselleria d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient DG Qualitat Ambiental	Altea está integrada en el Plan Zonal de la Zona XV, aprobado por Orden de 12/11/2001. El PIRCV entró en vigor el 27/06/2013 (Decreto 81/2013): Ecoparques: norma técnica reguladora de la implantación y funcionamiento. Centros de transferencia en polígonos industriales-
29/07/2015 Reg.nº9351	Conselleria d'Agricultura DT Alacant	Zonificación: no se plantean objeciones. NNUU, art. 59 y siguientes: Art. 60, párrafo 4º: sustituir la palabra "parcela" por "explotación". Art. 60, párrafo 11: eliminar la prohibición de la actividad ganadera en el SNU por ser demasiado genérica y contraria a los intereses sectoriales. Art. 63, apartado 1: Eliminar la restricción de parcela mínima para almacenes agrícolas, ganaderos o forestales. Eliminar la restricción de superficie máxima de almacén de 30 m2. Eliminar la restricción de altura de 1 planta y 3,5 m para almacene. Establecer las cubiertas de los almacenes inclinadas y con cobertura de teja árabe es demasiado restrictivo y pueden ser necesarias otras soluciones arquitectónicas, sin perjuicio de que las mismas se acomoden a las exigencias municipales en materia de paisaje.
01/08/2015 Reg.nº9548	Diputación de Alicante Área de Servicios e Infraestructuras Departamento de Carreteras	Informe favorable.





06/08/2015 Reg.nº9656	Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Desenvolupament Rural i Canvi Climàtic DG Medi Natural i Avaluació Ambiental ST Medi Ambient Alacant Sección Forestal	Terrenos forestales: MUP 71 Sierra de Bernia. Mantenimiento de la clasificación como terreno forestal en los sectores urbanizables poco consolidados. Establecimiento de una normativa urbanística específica para las viviendas diseminadas. Incorporar la necesidad de informe previo de la Admon. Forestal para todas aquellas obras, construcciones o instalaciones en terreno forestal (art. 62 Ley 3/1993). Natura 2000: Clasificar como SNUP el máximo de superficie de los sectores no transformados. Clasificación como zonas verdes de aquellos terrenos forestales que no puedan ser desclasificados. Vías Pecuarias: Colada del Mascarat Suelo Urbano/Urbanizable: integración como paseo o alameda, cuya gestión corresponderá al Ayuntamiento. SNU: SNUP. Anchura clasificada de 8 m (en las NNUU constan 6 m). Prevención de incendios: Exigencia de medidas de autoprotección de las viviendas en la interfaz urbano-forestal. Condiciones técnicas para las construcciones de uso del fuego (barbacoas) anexas a las viviendas en terreno forestal o en una franja de 500 m del mismo.
------------------------------	---	---





26/08/2015 Reg.nº10232	Conselleria d'Educació, Cultura i Esport DG Cultura i Patrimoni Servei de Patrimoni Cultural	Informe desfavorable: Necesidad de incorporar la justificación de la legislación patrimonial. Torre Bellaguarda: ficha autónoma con la categoría de Monumento (BIC). Paneles cerámicos: especificar BRL en ficha como Espacio Etnológico de Interés Local. Especificar como BRL Monumento de Interés Local las siguientes fichas: ARQ01, ARQ05, ARQ06, ARQ07, ARQ08, ARQ09, ARQ11, ARQ12, ARQ13, ARQ14, ARQ15, ARQ16 y ARQ18. Pasar a Bienes Arquitectónicos las fichas ETN01, ETN02 y ETN03 (iglesias BRL). Especificar como BRL Monumento de Interés Local las siguientes fechas: ETN04, ETN05, ETN06, ETN07 (Sitio Histórico de Interés Local, EEIL como el resto de ermitas) y ETN08. Calvarios: fichas ETN10 y ETN11, especificar como Monumento de Interés Local. En la Ficha PTR02 se menciona un nido de ametralladora, que deberá ser una ficha individualizada como BRL (Sitio Histórico de Interés Local).
07/09/2015 Reg.10663	MAPAMA Confederación Hidrográfica del Júcar	Informe favorable: Cauces debidamente clasificados como SNUP (zona de policía de 5m y zona de servidumbre 100 m). Régimen de corrientes: dos sectores (Capo Blanc y Equipamiento junto a EDAR) afectados ligeramente por zona de flujo preferente. Inundación: remite a PATRICOVA. Disponibilidad de Recursos Hídricos: es posible atender la demanda generada con los caudales concedidos al Ayuntamiento de Altea.





28/01/2016	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori	Informe desfavorable: Establecer la línea de edificación a 50 m del borde exterior de la plataforma. Adoptar medidas por posibles afecciones de ruido, emisiones atmosféricas u otras circunstancias a usos residenciales.
Reg.nº1017	DG Obres Públiques, Transport i Mobilitat Secció del Planejament Viari	
09/02/2016	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori	Integrar las determinaciones del Estudio de Paisaje (EP) en la documentación del PGE: Se completará o modificará el EP conforme a las consideraciones expuestas en el apartado siguiente, incluyéndose en la Memoria Justificativa. La NIP se integrará en la documentación con eficacia normativa (art. 34 LOTUP). Análisis visual: revisar estableciendo las principales vías de comunicación e itinerarios principales como puntos de observación dinámicos, incluyendo áreas de afección visual. Infraestructura Verde: PRR22, Depresiones y sierras desde los Vall de Gallinera a Castell de Castells. LIC Serres del Ferrer i de Bérnia. ZEPA Muntanyes de La Marina. Revisar la compatibilidad del ZND-RE1 con la preservación del paisaje PRR22. Incluir un Programa de Paisaje para el borde del suelo urbanizado de la Serra de Bérnia para la integración paisajística de las urbanizaciones existentes. Planos: no son coincidentes los del EP con los OE3 (10.000 y 5.000), que deberán adecuarse, revisando el grafismo empleado (evitando sombreados y definiendo los recorridos), puesto que dificulta la aplicación de la NIP. También se aumentará la escala en los núcleos urbanos y urbanizados y su entorno inmediato. Incorporar áreas entorno a los cauces, caminos tradicionales y vía pecuarias. Tener en cuenta el PATIVEL. Catálogo de Paisaje: integrar como Sección de Paisaje en el Catálogo de Protecciones, con las correspondientes NIP.
Reg.nº4230	SDG Ordenación del Territori i Paisatge Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge	





	<p>Programas de Paisaje: se elaborará una ficha para cada uno de los 6 enunciados, detallando otro al que se hace referencia en la ficha de ordenación ZRP-AG (programa de paisaje para la conservación y restauración del paisaje de la Huerta de Altea”).</p> <p>Ordenación del Paisaje y NIP: En las fichas de los sectores propuestos, se incorporarán criterios y directrices que garanticen una transición adecuada entre SNU y el urbanizado.</p> <p>Nuevo suelo urbanizable de uso industrial: analizar afección visual desde AP-7 para delimitar la Infraestructura Verde y establecer NIP.</p> <p>SNU: definir NIP para los distintos tipos de suelo y para la Infraestructura Verde, especialmente en la ZRP-AG y ZRC* de minimización de impactos (futuros EIP).</p> <p>Indicadores: Superficie de la Infraestructura Verde propuesta, Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje.</p>
--	--





10/03/2016 Reg.nº2967	MAPAMA Secretaría de Estado de Medio Ambiente DG Sostenibilidad de la Costa y el Mar	<p>Altea cuenta con un único expediente de deslinde (DES01/13/03/0005) y en los planos remitidos se observan las siguientes deficiencias:</p> <p>La ribera de mar está bien grafiada pero no aparece en la leyenda.</p> <p>Mascarat Sur: dibujo incorrecto de un tramo de la línea de deslinde y sus servidumbres de tránsito y protección.</p> <p>Av. Paseo Marítimo: no se dibuja un pequeño tramo de la servidumbre de tránsito.</p> <p>Se reflejará también la servidumbre de acceso al mar y la zona de influencia.</p> <p>Hay zonas del municipio que no tienen ninguna clasificación de suelo asignada y resulta confusa la interpretación de planos (en los de clasificación, serie OE1, se incluye parcialmente parte de la Ordenación Estructural).</p> <p>Memoria Justificativa (apartado 3.5) y NNUU (art.33): rectificación referencia legal a Reglamento General de Costas, aprobado por RD 876/2014.</p> <p>NNUU (art. 68): incorporar las zonas de servidumbre de paso y de protección en los supuestos que precisan autorización del órgano competente de la Admon. Autonómica de la Comunitat Valenciana.</p> <p>NNUU: se deben recoger explícitamente una serie de limitaciones legales relacionadas para cualquier tipo de suelo.</p> <p>Sectores Suelo Urbanizable afectados total o parcialmente por la zona de influencia de 500 m, de tendrá en cuenta el cumplimiento de las condiciones establecidas en el art. 30 de la Ley de Costas.</p> <p>Ámbitos ZUR-PVJ2 y PVJ3 de la red primaria incluyen terrenos de DPMT, por lo que cualquier actuación deberá contar con el correspondiente título habilitante.</p> <p>En el plano I2 se observa que hay tramos de vías pecuarias y senderos afectados por la zona de servidumbre de protección, por lo que se tendrá en cuenta la Ley de Costas.</p> <p>Fichas de gestión de sectores: se incorporará la referencia legal en al ámbito R10 Cap Negret.</p> <p>Fichas de ordenación: especificar referencia legal en todos los ámbitos afectados: ZUR-RE1, RE4, RE5 RE9, RE12; SND-RE2; ZRC; ZRP-NA2 (Algar); ZRP-AF Cauces.</p>
------------------------------	--	---





11/04/2016	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i	Objetivos y directrices del PGE conformes con la ETCV, aunque su materialización en determinaciones concretas no se ajusta, superando los índices de crecimiento.
Reg.nº4074	Vertebració del Territori SDG Ordenación del Territori i Paisatge Servei Ordenació del Territori ETCV	No procede la desclasificación de los sectores Bellas Artes y Mar y Montaña II. Los sectores de nuevo desarrollo son frontalmente contradictorios a la ETCV: Cap Blanc. El sector Montahud (SI1) puede tramitarse de forma independiente, sin excluirse del cómputo de crecimiento del suelo.
24/05/2016	Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient,	La VP PGE no tindrà cap afecció negativa sobre el Parc Natural de la Serra Gelada i el seu entorn litoral.
Reg.nº6041	Desenvolupament Rural i Canvi Climàtic DG Medi Natural i Avaluació Ambiental SDG Medi Natural	Informe favorable per que fa referència a l'afecció a la Zona Humida catalogada "Desembocadura del riu Algar".
30/06/2016	Ministerio de Industria, Energía y Turismo SDG Redes y Telecomunicaciones	Se reitera la serie de consideraciones de tipo general que sería conveniente que fueran tenidas en cuenta, que ya fueron indicadas en el informe recibido en fecha 16/04/2015 con registro municipal de
Reg.nº8190		





	<p>Ministerio de Fomento DG Carreteras</p> <p>Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana</p>	<p>Informe desfavorable: Se reflejarán en los planos y acotarán las zonas de protección de las carreteras estatales (dominio público, servidumbre y afección), así como la línea límite de edificación.</p> <p>NNUU: se reflejarán las limitaciones a los usos establecidos por la Ley de Carreteras y su Reglamento.</p> <p>El Estudio de Tráfico y Movilidad que incorpora la documentación no cumple lo específica en la Orden FOM/2873/2007.</p> <p>Los terrenos de dominio público legal y/o expropiado por el Estado quedarán situados fuera de los límites de los sectores urbanizables.</p> <p>Las zonas colindantes con las carreteras del Estado se encuentran incluidas en las zonas de servidumbre acústicas.</p> <p>En las zonas de ordenación y sectores de nuevo desarrollo colindantes con la N-332 (ZND-RE2, ZND-RE3, ZND-TR2) se cumplirán las siguientes condiciones: Se excluirá del ámbito del sector la zona de dominio público de la carretera, que se clasificará como ZRP-AF-IN. Se incluirá expresamente la necesidad que los usos deberán contar con autorización previa de la DG Carreteras. Se incluirá expresamente que los planes parciales deberán ser informados por la DG Carreteras.</p> <p>Ámbitos de suelo urbano existente remitidos a PRI o Plan Especial de sectores colindantes con la N-332, se cumplirá las condiciones siguientes:</p> <p>Se incluirá expresamente la necesidad que los usos deberán contar con autorización previa de la DG Carreteras. Se incluirá expresamente que los PRI o planes especiales deberán ser informados por la DG Carreteras. Zonas urbanizadas colindantes con la N-332, se incluirá expresamente la necesidad que los usos deberán contar con autorización previa de la DG Carreteras.</p> <p>ZRP-AF-IN, se incluirá expresamente la necesidad que los usos deberán contar con autorización previa de la DG Carreteras.</p> <p>Clasificación como ZRP-AF-IN las bandas de terreno a ambos lados de la traza de: proyecto de construcción de Variante de Altea, Autopista AP-7, carretera N-332 (exceptuando los sectores consolidados: ZUR-TR1, ZUR-RE1, ZUR-RE4, ZUR-RE5, ZUR-RE9, ZUR-RE11.</p> <p>Se respetará o restituirá el sistema natural de desagües existentes en AP-7 y N-332.</p> <p>El nuevo enlace con la AP-7 grafiado no pertenece a ningún proyecto ni obra en ejecución prevista por la Demarcación de Carreteras del Estado.</p>
--	---	--





17/05/2017	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori	Informe desfavorable:
Reg.nº5948	DG Obres Públiques, Transport i Mobilitat Urbana	Grafiar una reserva viaria de ronda urbana que una tanto la N-332 hacia el norte como hacia el sur con la CV-760. Grafiar una reserva viaria para la implantación de un nuevo enlace en la AP-7 Sur que dé acceso a la N-332 y sirva como una posible variante a la población de Altea en el momento que se extinga dicha concesión en el año 2019.

Superado el citado trámite (con sus ampliaciones), se procedió a la adecuación de la documentación sometida a información pública al contenido de los informes recibidos por parte de las administraciones consultadas, así como a las alegaciones estimadas.

La nueva documentación denominada II Versión preliminar del Plan general estructural, en cumplimiento del acuerdo plenario de 8 de agosto de 2018 fue sometida a información pública por plazo de 45 días.

Se realizaron los anuncios pertinentes en el Diario Información en fecha de 10 de agosto de 2018, y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 8361 de 14 de agosto de 2018. Estando a disposición del público en la página web del Ayuntamiento de Altea.

Posteriormente y por acuerdo plenario 4 de octubre de 2018, se acordó la rectificación del documento denominado 0.11 Fichas de gestión, y el sometimiento a información pública por nuevo plazo de 20 días de la documentación completa de la II Versión preliminar del PGE, realizando los anuncios en el Diario Información en fecha de 17 de octubre de 2018, y en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 8409 de 24 de octubre de 2018.

Se solicitaron los preceptivos informes sectoriales a la II versión así como las consultas a las empresas suministradoras.

Se recibieron los siguientes informes sectoriales:





Fecha	Administración	Resumen del Informe
18/10/2018 Reg nº 12090	Ajuntament L'Alfàs del Pi	<p>No se cumple la coordinación y homogeneidad de zonas urbanísticas en algunas zonas fronterizas entre ambos términos municipales.</p> <p>Se grafian una serie de carreteras que conforman la red primaria con claro impacto negativo desde la perspectiva de los valores ambiental, agrícola y paisajístico en la zona este del término. Estas carreteras comportan una afección territorial para l'Alfàs del Pi y deben ser suprimidas.</p>
29/10/2018 Reg nº 12581	Ajuntament de Callosa d'En Sarrià	<p>Se considera necesario incluir como red estructural infraestructura de saneamiento la red existente compartida entre ambos municipios y en la capacidad del EDAR incluir el cómputo total de población. Incluir la red de infraestructuras general de impulsión de aguas depuradas.</p> <p>Se deberían contemplar los Corredores Fluviales de los ríos Algar y Guadalest. No se contempla la vereda cami Vell d'Altea que cruza el río Guadalest y supone una alternativa actual a la movilidad entre ambos municipios.</p> <p>Buscar alternativas al paso de la CV-755 por Altea La Vella.</p>
25/10/2018 Reg nº 12419	Ministerio de Economía y Empresa..Secretaría de	Informe desfavorable en relación con la adecuación del plan general a la normativa sectorial de telecomunicaciones,
27/11/2018 Reg nº 2018-E-RE-2335	Ajuntament de Benissa	<p>Presentan las siguientes consideraciones.</p> <p>Clasificar como suelo no urbanizable protegido: LIC "Serres de Bernia i Ferrer" dentro de la unidad "Sierra" del estudio del paisaje y el elemento P.01-Sierra de Bernia del catálogo de protecciones.</p> <p>Suprimir el parque estructural PVP-1 y los jardines estructurales PVJ-1 trasladándolos fuera de la delimitación del LIC.</p> <p>Delimitar actuaciones de minimización de impacto territorial para los núcleos de casas que están dentro de la delimitación del LIC.</p> <p>Ampliar las determinaciones de la ficha P01-Sierra de Bernia de la sección de paisaje del catálogo de protecciones, o de los artículos de las normas urbanísticas estructurales, de manera que se establezcan criterios de calidad paisajísticas concretos que deberán ser exigidos en las actuaciones o construcciones que se realicen en su ámbito.</p>





14/12/2018	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.	Consideraciones:
Reg nº 14709	Direcció General d'Obres Públiques, Transport i Mobilitat.	Justificar para suelos urbanizables en Zona de Influencia el cumplimiento de las determinaciones sobre las construcciones que establece el artículo 58 del Reglamento General de la Ley de Costas.
	Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas.	Recordar en las normas urbanísticas y fichas: Autorización o concesión de la administración competente para las actuaciones que afecten al Dominio Público Marítimo Terrestre. Los proyectos y obras en las zonas de servidumbre deberán cumplir lo establecido en el capítulo II del Título II de la Ley de Costas y su Reglamento. Incluir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y 96 de su Reglamento sobre las conducciones de aguas residuales, incluyendo pluviales en sistemas separativos. Recoger en las normas urbanísticas lo establecido en el artículo 29.2 de la Ley de Costas y 58.1 de su Reglamento: los yacimientos de áridos emplazados en la zona de influencia quedaran sujetos al derecho de tanteo y retracto en las operaciones de venta, cesión o cualquier otra forma de transmisión a favor de la Administración del Estado para su aportación a las playas. Dichos yacimientos se declaran de utilidad pública a los efectos de su expropiación total o parcial en su caso, y de la ocupación temporal de los terrenos necesarios. Incluir en las normas urbanísticas las disposiciones recogidas en la Ley de Costas y Reglamento General respecto de las edificaciones existentes en la zona de servidumbre de protección y/o transito limitando los usos, obras e instalaciones a lo permitido en la Ley de Costas.





		<p>Incluir un capítulo en el título tercero de las Normas urbanísticas que considerase las disposiciones normativas derivadas de la legislación de costas, al ser el anterior plan urbanístico vigente del año 1982. Recordar la prohibición de construcción de edificaciones destinadas a residencia o habitación incluyendo las hoteleras en las parcelas afectadas por la zona de servidumbre de protección.</p> <p>En el artículo 57 de las Normas Urbanísticas se debería hacer referencia al artículo 47,2 RGC para terraplenes y desmontes.</p> <p>En las edificaciones existentes en servidumbre de tránsito y protección se debe incluir o hacer referencia a las definiciones de altura, volumen, o superficie de la construcción existente reflejada en el RGC.</p> <p>Hacer referencia a la prohibición establecida en el artículo 25 de la Ley de Costas respecto de la publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales en la zona de servidumbre de protección.</p> <p>Respecto al uso terciario en parcelas afectadas por servidumbre de protección se podrán realizar, sin invadir servidumbre de tránsito, entendiendo que el terciario debe estar relacionado con el uso del dominio público marítimo-terrestre: instalaciones deportivas descubiertas: bares, restaurantes, aparcamiento públicos/privados en superficie, módulos de aseos públicos, postas sanitarias de cruz roja, oficinas de farmacia, retenes de policía y guardia civil, centros recreativos, deportivos y de ocio, chiringuitos y quioscos de obras fija o desmontables y carácter temporal o permanente.</p> <p>Usos no convenientes o no necesarios: instalaciones hoteleras, discotecas, clubes, salas de fiestas y establecimientos de ocio similares, edificaciones e instalaciones concebidas para oficinas, centros de negocio o similares.</p>
20/12/2018 Reg nº 14885	Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, CanviClimàtic i Desenvolupament Rural. Direcció General de Medi Natural i d'Avaluació Ambiental.	Informe favorable.





<p>25/01/2019</p> <p>Reb nº 1066</p>	<p>Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural.</p> <p>DT Alicante.</p>	<p>Consideraciones Agrícolas:</p> <p>Almacenes agrícolas, ganaderos, forestales e invernaderos: la determinación de la parcela mínima no es competencia de la Conselleria de Agricultura, si se quiere establecer la parcela mínima deberá constar en el PGE.</p> <p>Instalaciones invernaderos: el requisito propuesto es aceptable para estructuras cubiertas con lámina de plástico y otros materiales impermeables, pero resulta lesivo para estructuras cubiertas con mallas cortavientos.</p> <p>Se considera oportuno que se incorpore en la normativa del plan la posibilidad que, excepcionalmente, con informe favorable de la Conselleria competente en agricultura, se pueda eximir a una instalación determinada del cumplimiento de algún o algunos de los requisitos y condiciones previstos en las normas urbanísticas siempre que se justifique suficientemente en el expediente su conveniencia o necesidad desde el punto de vista agrícola, mediante la inclusión de un apartado similar al siguiente "No obstante mediante informe favorable de la Conselleria competente en agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de todas o algunas de dichas limitaciones."</p> <p>En la ley 5/2014 no aparece el concepto de vivienda unifamiliar vinculada a explotación agraria.</p> <p>Se establece como parcela mínima para nuevas construcciones 1 hanegada, cuando la ley 5/2014 establece que en suelo no urbanizable no podrá ser inferior a 1 Ha por vivienda.</p> <p>Consideraciones ganaderas:</p> <p>Se considera oportuno que se incorpore en la normativa del plan la posibilidad que, excepcionalmente, con informe favorable de la Conselleria competente, se pueda eximir a una instalación determinada del cumplimiento de algún o algunos de los requisitos y condiciones previstos en las normas urbanísticas siempre que se justifique suficientemente en el expediente su conveniencia o necesidad desde el punto de vista ganadero.</p> <p>La distancia de 100 m lineales desde las construcciones ganaderas a viviendas preexistentes deberá modificarse para eximir de la misma si se trata de la propia vivienda del ganadero, en la misma parcela o contigua.</p> <p>En el artículo 68 de las NNUU debe incluirse la actividad ganadera en el apartado a) conforme queda recogido en el cuadro de la página 78 para el suelo ZRP-AG</p> <p>Explotaciones apícolas: también deberían autorizarse en la zona protegida natural por terrenos forestales (ZRP-NA-MU) con las restricciones que impone la normativa sectorial.</p> <p>Permitir en la zona protegida natural por terrenos forestales (ZRP-NA-MU) el pastoreo de ganadería extensiva sobre la cubierta vegetal, como medio para prevenir incendios forestales y mantener la biodiversidad, así como la construcción de sencillas instalaciones para la protección y resguardo de estos rebaños, abrevaderos y puntos de alimentación suplementaria, o bien la reutilización de antiguos corrales de ganado.</p>
--------------------------------------	---	---





30/01/2019	Generalitat Valenciana.	<p>Informa de la viabilidad del tratamiento en los sistemas públicos de saneamiento y depuración de Altea, Santa Clara, Golf, Golf-Vivero, Paradiso, Monterrico, Mascarat, Galera de las Palmeras, Toix-Mascarat y la Leña de las aguas residuales generadas por el desarrollo del PGE, cumpliéndose los siguientes condicionantes:</p> <p>Se deberá plasmar la zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos.</p> <p>Se deberá plasmar la zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes asegurándose el establecimiento de servidumbres adecuadas para asegurar su funcionamiento.</p> <p>Los urbanizadores de los sectores de nuevos desarrollos deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema, y las obras serán por su cuenta y riesgo para poder asegurar la conexión.</p> <p>Para la conexión de los nuevos sectores se comprobará la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores.</p>
Reg nº 2019-RC1252	EPSAR.	
11/02/2019	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Direcció General d'Orientació del Territori, Urbanisme i Paisatge. PATRICOVA	<p>Es necesario realizar un estudio de inundabilidad según las determinaciones normativas del PATRICOVA.</p> <p>Aclaraciones de cumplimiento remitidas el 04/06/2019.</p>
Reg nº 1734		
14/02/2019	Conselleria d'Economia Sostenible, Sectors Productius, Comerç i Treball. Direcció General de Comerç i Consum.	<p>Informe favorable.</p> <p>No manifiesta objeciones, reiterando lo dicho en el informe anterior.</p>
Reg nº 1944		
27/02/2019	Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras, Demarcación de carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.	<p>Informe desfavorable por pretender la creación de un nuevo enlace en la autovía AP-7 sin haber presentado el correspondiente Estudio de Tráfico y Capacidad.</p> <p>Se reitera en el informe de fecha 7 de septiembre de 2016.</p>
Reg nº 2506		





<p>14/03/2019</p> <p>Reg nº 3244</p>	<p>Ministerio para la Transición Ecológica.</p> <p>Secretaría de Estado y Medio Ambiente.</p> <p>Dirección General de Sostenibilidad de la costa y el mar.</p> <p>Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre</p>	<p>El deslinde del dominio público continúa sin reflejarse en la leyenda de los planos.</p> <p>En la zona del Mascarat Sur se dibuja de forma incorrecta un tramo de la línea de deslinde y sus servidumbres de tránsito y protección.</p> <p>Deberá reflejarse en los planos la servidumbre de acceso al mar y la zona de influencia.</p> <p>El ámbito del río Algar no debería internarse en dominio público marítimo-terrestre, así como las definidas para barrancos y torrentes.</p> <p>La Illeta y el L'illot deberán ser clasificados como suelo no urbanizable protegido de costas.</p> <p>En cuanto a los usos del suelo la utilización del dominio público marítimo-terrestre debe ser acorde a la naturaleza del mismo. Se podrá permitir la ocupación por actividades o instalaciones, que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, previo a la obtención del título habilitante para su ocupación.</p> <p>El ámbito ZRP-AF-VP Mascarat Sur están regulados por la ley de costas, por lo que sus actuaciones deben contar con el título habilitante indicándolo expresamente en la ficha de ordenación.</p> <p>En relación a la servidumbre de tránsito dada la escala de los planos no es posible verificar que la misma queda permanentemente expedita para el paso público peatonal y los vehículos de salvamento.</p> <p>Respecto a la servidumbre de acceso al mar deberán grafarse los accesos peatonales y rodados en la zona litoral.</p> <p>Respecto al uso residencial, la edificación residencial y hotelera es un uso prohibido en la zona de servidumbre de protección.</p> <p>Respecto al uso terciario y equipamientos, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección.</p> <p>En las fichas de gestión SR-2 MARYMONTAÑA II, SR-5 Cap Blanc y T-2 Cap Blanc se recogen correctamente las determinaciones de la ley de costas, estas determinaciones no se reflejan en la ficha de gestión del ámbito R-10 Carrer la Mar, afectada por servidumbre de protección.</p> <p>En las fichas de ordenación de varios sectores afectados por la servidumbre de protección, no se indican expresamente las limitaciones establecidas para la zona afectada.</p> <p>Para la zona de influencia de 500m de anchura los datos de la memoria no coinciden con los datos incluidos en la ficha de ordenación de los sectores.</p> <p>Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística.</p> <p>Entramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se deberán prever reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la servidumbre de tránsito.</p> <p>En las normas urbanísticas deberán recogerse de forma explícita, para cualquier tipo de suelo, las limitaciones de la legislación de costas.</p>
--------------------------------------	--	---





11/03/2019 Reg nº 3023	Generalitat Valenciana. Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Direcció General d'Orientació del Territori, Urbanisme i Paisatge.	Informe inicial desfavorable por no cumplir los índices establecidos en la ECTV Informe posterior favorable. Se cumplen los criterios establecidos en la ECTV
29/03/2019 Reg nº 3816	Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje	
28/05/2019 Reg nº 6383	Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras, Demarcación de carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana.	Informe favorable, con consideraciones: Grafiar correctamente las zonas de protección de carreteras Grafiar correctamente las zonas de limitación de edificación Reflejar limitaciones a los usos según Ley 37/2015 en NNUU Garantizar el cumplimiento del articulado de la ley 37/2003 de ruido Condiciones específicas para los sectores de nuevo desarrollo colindantes con la N-332 en sus fichas de gestión Correcta zonificación como ZRP-AF-CR de las bandas de terrenos afectadas por la legislación de carreteras Respeto del sistema natural de desagües
06/06/2019 Reg nº 6871	Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori. Direcció General d'Obres públiques, transport i mobilitat	Informe favorable al estudio de tráfico y movilidad Necesidad de aportar el Plan de movilidad municipal actualizado e incluyendo las determinaciones del estudio de tráfico y movilidad, para su aprobación.
20/06/2019 Reg nº 7578	Generalitat Valenciana.Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori .Direcció General d'Orientació del Territori, Urbanisme i Paisatge.Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje.Infraestructura Verde y Paisaje	Se ha de aportar el análisis visual. Justificar las nuevas delimitaciones de las unidades de paisaje, así como la nueva valoración de las unidades y recursos. Completarse la infraestructura verde con las unidades de paisaje y recursos paisajísticos de valor alto o muy alto. La sección de paisaje del catálogo de protecciones deberá contener las fichas de todos los elementos valorados como de alto valor. Las normas de integración paisajística deben ser incluidas íntegramente en la normativa urbanística.





<p>15/07/2019 Reg nº 8467</p>	<p>Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.</p> <p>Direcció General d'Infraestructura Viària</p>	<p>Favorable condicionado:</p> <p>Corrección del error en el grafiado de los planos de la zona de dominio público y zona de protección de las carreteras de la Comunitat Valenciana así como de la red de FGV.</p> <p>Incluir en las fichas de gestión de los sectores correspondientes la afección por carreteras de la Comunidad Valenciana o por la red de metro.</p> <p>a) Sector ZUR-RE-7 (R-7 Altea la Vella Ampliación): En condiciones de ordenación especificar la obligatoriedad del diseño minimizando la afección a la CV-755, evitar accesos directos, usos compatibles con la carretera y diseño de los entronques de los nuevos viales estructurales con la CV-755 consensuado con el titular de la vía.</p> <p>b) Sector ZUR-RE-1 (R-6 Altea la Vella AIS): En condiciones de ordenación especificar la obligatoriedad del diseño minimizando la afección a la CV-755, evitar accesos directos, usos compatibles con la carretera y diseño del viario estructural, así como la conexión del nuevo vial estructural con la CV-755 si fuese necesaria tendrá que ser consensuada con el titular de la vía</p>
<p>22/07/2019</p>	<p>Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.</p> <p>Direcció General d'Orientació del Territori, Urbanisme i Paisatge. PATRICOVA</p>	<p>Informe favorable a las aclaraciones presentadas a la II versión preliminar del Plan general estructural y considera innecesaria la elaboración y tramitación de un estudio de inundabilidad.</p>

Una vez finalizado el trámite de exposición pública de la II Versión preliminar, se elaboró la documentación denominada Propuesta de Plan General estructural en la que se ha atendido el contenido de los informes recibidos hasta este momento por parte de las administraciones consultadas, así como las alegaciones estimadas, con el fin de que se procediera a la aprobación provisional por parte del órgano promotor, y se remita al órgano ambiental para la emisión de la Declaración ambiental y territorial estratégica (DATE) por parte de la Conselleria competente en materia de evaluación ambiental. Una vez obtenida la declaración ambiental y territorial estratégica a la propuesta de plan general estructural, se podrá proceder a la aprobación definitiva del Plan general Estructural (PGE) por parte de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

De acuerdo con las conclusiones del Documento de Referencia del PGE de Altea, emitido en fecha 15 de febrero de 2013, así como las alegaciones e informes





sectoriales recibidos en el período de información pública y consultas a las administraciones afectadas en 2015, se elaboró el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE), con el contenido especificado en la legislación vigente, y los necesarios estudios sectoriales. Además, incorpora en la ordenación del territorio del municipio de Altea. Los criterios y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, aprobada en enero de 2011.

La tramitación del Plan General Estructural de Altea (en adelante PGE) se inició con la legislación anterior pero los responsables municipales consideraron conveniente adaptar los documentos a la LOTUP y a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con cuyos fundamentos y disposiciones se han elaborado los documentos del PGE y el EATE. El Título III de la LOTUP se refiere al procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas, detallándose la tramitación de los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica en el Capítulo II.

En fecha 29 de octubre de 2020, por la Comisión de Evaluación Ambiental, de la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, se emitió la DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA (en adelante DATE) proponiéndose considerar aceptable desde el punto de vista ambiental, el citado documento, siempre y cuando se incorporen al mismo, antes de su aprobación definitiva, las siguientes determinaciones:

1.-No se podrá clasificar como suelo urbano la zona ZUR-TR3 Cap Blanc y deberá considerarse como suelo rural hasta que no se justifique que no existe riesgo de inundación (para ello deberá obtener un informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio). (Ver apartado D.1)

Una vez realizada dicha justificación, corresponderá al órgano sustantivo valorar si el suelo urbano delimitado cumple los requisitos para esta clasificación o si bien debe considerarse otra clasificación.

2.- Deberá excluirse de los sectores los cauces de ríos y barrancos por aplicación del artículo 21 RDL 7/15 dominio público hidráulico y el art. 23 PATRICOVA. Igualmente se deberá incluir en las fichas de los sectores afectados la disposición de espacios libre y zonas verdes junto a los mismos. (Ver apartado D.1)

Además, 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. (Ver apartado D.2)





3.- Como adaptación al PATIVEL, deberá modificarse la redacción de los arts. 61.2, 62.6 y 69 de las NNUU en los términos señalados en el apartado D.2.

En la Memoria Justificativa se incluirá la justificación del cumplimiento del art.13 PATIVEL.

4.- El límite sur del Sector Cap Blanc se redelimitará de forma que se evite la conurbación con Alfas del Pi en aplicación de la directriz 90 de la ETCV (ver apartados D.3 y D11)

5.- No se considera aceptable desde el punto de vista ambiental el uso de nueva vivienda aislada y familiar en todo el suelo no urbanizable del municipio., excepto en la zona ZRP-AG en el que se permitirá si está vinculada a la actividad agraria, en cuyo caso será necesario modificar el art. 61.8 de las Normas Urbanísticas para incluir todos los requisitos descritos en el art.197.b LOTUP. (ver apartado D.4)

También se permitirá en ZRC-AG1*, al tratarse de un núcleo tradicional catalogado.

6.- Deberá modificarse la regulación de los usos en el suelo no urbanizable en los términos expresados en el apartado D.5 (explotación de canteras, extracción de áridos y similares), D.6 (ganadería intensiva), D.7 (actividades terciarias), D.8 (actividades industriales) y D.9(suelo protegido).

7.- En relación a la propuesta de delimitación de los sectores urbanizables de uso industrial Montahud industrial y Expoaltea, en la zona situada al norte de la carretera CV-760 no podrán implantarse usos destinados a actividades económicas. (ver apartado D.10).

Los suelos destinados a PVJ-12 y PQI-7 deberán conservarse en su estado actual y no transformarse.

A la hora de realizar la ordenación pormenorizada del ámbito situado al sur de la mencionada carretera deberá situarse la zona verde colindante al suelo urbano residencial Montahud, teniendo en cuenta que deben preservarse los ejemplares de *Teucrium lepacephalum* identificados.

8.- Los ámbitos designados como zonas verdes de la red primaria PVP-1 y PVJ-1 deberán mantenerse, en todo caso, en su estado actual.

Corresponde a la Dirección General de Urbanismo determinar si deben o no considerarse zonas verdes de la red primaria. (ver apartado D.12)





9.- En las NNUU se incluirá la regulación de protección de los puntos de captación de agua destinada al consumo humano.

10.- En relación al sistema de tratamiento de las aguas residuales se deberá: (ver apartado D.15)

Poner como condicionante, en las fichas de gestión de los sectores, la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.

Considerar como PQI todas las estaciones depuradoras existentes.

Grafiar la red de colectores generales (en el PGE o en POP, según se determine urbanísticamente)

En el POP se deberá analizar por qué el influente de las EDAR es muy inferior al caudal de diseño y consecuentemente se establecerán los plazos y medidas a aplicar para que las viviendas incluidas en el suelo urbano depuren sus aguas residuales conectándose a la red de saneamiento, prestando especial atención a las urbanizaciones situadas en la Sierra de Bernia.

11.- En la ficha de los sectores siguientes se pondrá el condicionante señalado por el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 24 de febrero de 2020 (previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ubicados en zona de policía de cauce público o en el momento de autorización de las obras se justifique la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico):

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.

12.- En las Fichas de Gestión de los siguientes sectores se deberá incluir la necesidad de 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 también requerirá el estudio de la afección sonora.

En el caso de que sea necesario adoptar medidas correctoras, se optará prioritariamente por alejar la fuente de ruido de los receptores. Como última medida se





instalarán pantallas acústicas por la afección paisajística que generan, y en este caso son 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.

13.- En la ficha del sector ZND-RE1 Finca Alhama se incluirá la necesidad de estudiar el riesgo desprendimientos cuando se vaya a desarrollar.

14.- En las fichas de gestión de los sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial se deberá contemplar la reserva de una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos. (ver apartado D.17)

15.- Deberán corregirse los errores materiales observados en los términos indicados en el apartado D.18.

16.- El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje verificará la introducción en el Plan de las determinaciones señaladas en su informe de 20 de febrero de 2020 previamente a su aprobación definitiva. Igualmente se pronunciará sobre el trazado de la Vía Litoral y su normativa reguladora.

17.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo de la demarcación de carreteras del Estado, del Servicio de Planificación, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, y solicitar informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte y Ayuntamiento de Alfàs del Pi, referentes a las carreteras del Estado, carreteras de la Generalitat, costas/DPMT, a la afección paisajística, sobre el patrimonio cultural, reservas de suelo dotacional escolar, respectivamente.

La Versión Final del Plan General Estructural ha sido redactada en cumplimiento de la citada DATE indicándose en apartado 7.2 del Título II de esta Memoria Justificativa cómo se han recogido cada una de las referidas determinaciones

Mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, de fecha 20 de octubre de 2022, se acordó someter a información pública, por plazo de 45 días, la Versión Final del Plan General Estructural de Altea, redactada en cumplimiento de la Declaración Ambiental Territorial Estratégica, emitida en fecha 29 de octubre de 2020 por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General del Medio Natural y Evaluación Ambiental, con el contenido documental prescrito en el artículo 34 del TRLOTUP. Dicha información





pública fue realizada mediante anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web del Ayuntamiento, así como en prensa escrita de gran difusión.

El motivo de esta última información pública fue que la ciudadanía pudiera manifestar o alegar, frente a los últimos cambios derivados de la evaluación ambiental territorial estratégica del Planeamiento Estructural, al considerarse cambios sustanciales. Dicha información pública se realizó al amparo de las segundas consultas que establece el artículo 55.6 del TRLOTUP que establece un periodo de 20 días, en el que se admitirán para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios, en el que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados, si bien dicho plazo de 20 días fue ampliado por el Ayuntamiento Pleno a 45 días, sin otro motivo que dar tiempo a la ciudadanía para el conocimiento de la Versión Final del Plan General Estructural, garantizando así una mayor transparencia y acceso a la información pública urbanística.

Durante el plazo de exposición pública se presentaron las alegaciones siguientes:





Nº DE ALEGACIÓN	REGISTRO ENTRADA	INTERESADO	ÁMBITO
1	2022-E-RE-10027	MARIA JOSE ESQUERDO OROZCO	ST-1 EL PONTET
2	2022-E-RE-10105	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Acceso playa
3	2022-E-RE-10096	PABLO RIPOLL LÓPEZ	PATIVEL
4	2022-E-RE-10131	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Servidumbre Protección Cap Blanc
5	2022-E-RE-10148	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Ficha ZR Pativel
6	2022-E-RE-10427	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DPMT
7	2022-E-RE-10430	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Protecciones sectoriales/Costas
8	2022-E-RE-10432	PABLO RIPOLL LÓPEZ	PATIVEL
9	2022-E-RE-10434	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Acceso al mar
10	2022-E-RE-10482	JOSEFA RIPOLL PEREZ	Rectificación camino ermita Sierra Bernia (alegación anterior estimada)
11	2022-E-RE-10579	PABLO RIPOLL LÓPEZ	PEMIT
12	2022-E-RE-10595	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Estudio acustico
13	2022-E-RE-10602	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Control contaminación
14	2022-E-RE-10607	PABLO RIPOLL LÓPEZ	Zona Barranco Els Arcs
15	2022-E-RE-10794	MARCOS ANDRES BUENO MARTIN	Conexión ronda con Altea La Vella (La Pila)
16	2022-E-RE-10795	MARCOS ANDRES BUENO MARTIN	Conexión ronda con Altea La Vella (La Pila)
17	2022-E-RE-11159	SERVIBEACH SL	Cambio de zonificación de ZRP-NA-MU a ZRP-AG
18	2022-E-RE-11163	SAT MOSMAY	Cambio de zonificación de ZRP-NA-MU a ZRP-AG
19	2022-E-RE-11165	SAT MOSMAY	Cambio de zonificación de ZRP-NA-MU a ZRP-AG
20	2022-E-RE-11166	SAT MOSMAY	Cambio de zonificación de ZRP-NA-MU a ZRP-AG
21	2022-E-RE-11233	GRAVERA QUINTANES S.L.	Gravera- Area Vigilancia Arqueologica
22	2022-E-RE-11291	CP ED NOVA ALTEA IV PARTIDA CLOT DEMINGOT SN	Afección zona húmeda río Algar
23	2022-E-RE-11292	CP APARTAMENTOS NOVA ALTEA PD CLOT DEMINGOT 10	Afección zona húmeda río Algar
24	2022-E-RE-11294	MIGUEL MARTINEZ MARTINEZ	Bien etnológico Sènia de Miquel de Cana C.177.BC-ETN.PI
25	2023-E-RE-132	COMUNIDAD DE REGANTES DE ALTEA LA	Estaciones fotovoltaicas
26	2023-E-RE-117	MATILDE MAGDALENA MAR ZARAGOZA ROSTOLL	Error en la ficha de protección de la casa Beneyto-Rostoll C.18 BRL-MIL.PI
27	2023-E-RE-299	ADERCO GENERAL DE CONSTRUCCION SL	Cambio de zonificación
28	2023-E-RE-389	ADERCO GENERAL DE CONSTRUCCION SL	Cambio de zonificación
29	2023-E-RE-554	NUEVA MARYMONTAÑA	Sector 4.2
30	2023-E-RE-557	JUAN MENARGUEZ NAVARRO	Cambio de clasificación y afecciones
31	2023-E-RE-719	CAMPING CAP BLANCH SL	Afección a riesgo inundacion
32	2023-E-RE-841	MONVER INMOBILIARIA SL	Sector Sierra Alta (Alhama Springs)
33	2023-E-RE-849	Actividades Turísticas y Recreativas SA	Cap Negret
34	2023-E-RE-857	CARALMAR SL	Sector S-5
35	2023-E-RE-890	AIU SECTOR SR-2 MARYMONTAÑA II DE	RES-2b, RES-3, TER-4 y TER-5 "Marymontaña II"
36	2023-E-RE-898	FACTORY MOBILIARIO SL	sector S-5 Caralmar
37	2023-E-RE-917	SERVICIOS INMOBILIARIOS ESTEBAN MATA	Sector S-5 Caralmar
38	2023-E-RE-926	INVERSIONES ALONSO CANO 49, S.L.	sector S-5 Caralmar
39	2023-E-RE-930	EUROMARLO SL	sector S-5 Caralmar
40	2023-E-RE-935	BARBER-ZARAGOZA SL	Cap Blanc- Edificio Torre Ski -- Zona Urbana Sector Terciario.
41	2023-E-RE-947	ALISEDÁ S.A.	Sector Alhama
42	2023-E-RE-951	VICENTE IBAÑEZ ORTS	PEL-4 ZUR-TR-2 Cap Blanc
43	2023-E-RE-986	FRANCISCA PÉREZ BARBER Y OTRO	Sector CAP BLANC
44	2023-E-RE-972	MANUEL DELGADO JORDAN	Ámbito de minimización en acceso a la Sierra
45	2023-E-RE-975	EDUARDO JOSE MARTÍN BROTONS	Reducción viario estructural (Arcs)
46	2023-E-RE-994	JACINTO ZARAGOZÍ MULET	Error en ficha del Molí de la Torre
47	2023-E-RE-976	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	Que no se prohiban las viviendas en suelo no urbanizable común
48	2023-E-RE-977	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	SR 3 CARBONERA
49	2023-E-RE-978	ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS S.A.	Sector PONTET
50	2023-E-RE-980	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	ZUR-RE-3 que se distingan las zonas Foietá y urbano de Carbonera
51	2023-E-RE-988	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	Sector Cap Blanc
52	2023-E-RE-990	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	ZND TR 1 EL PONTET
53	2023-E-RE-995	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAN RAFAEL SA	Modificación delimitación de Zona Urbana
54	2023-E-RE-997	INTERNATIONAL DEVELOPMENTS NATURAL	Mar y Montaña 4.2
55	2023-E-RE-998	INVERSIONES PHYSIS SL	Viabilidad del Plan
56	2023-E-RE-1001	MAGDALENA BORJA MOLTÓ	SR-4 Bellas Artes
57	2023-E-RE-1003	ZARAGOZA ALMENDRAS S.A.	Sector Expoaltea
58	2023-E-RE-1004	MARIA ANGELES ZARAGOZA PEREZ	Sector CAP BLANC
59	2023-E-RE-1006	CAPBLANC SLU	Sector CAP BLANC
60	2023-E-RE-1007	ROSA ANGELES PEREZ PEREZ	Sector CAP BLANC
61	2023-E-RE-1008	ROSA ANGELES PEREZ PEREZ	Que no se prohiban las viviendas en suelo no urbanizable común
62	2023-E-RE-1013	VICENTA BERENGUER RUEDA	ZUR-TR-2
63	2023-E-RC-1012	CORAL HOMES S.L.	Mar y Montaña 4.2
64	2023-E-RE-8209	NOVALTEA CP I Y II	Catálogo de Protecciones





Como resultado del informe técnico y jurídico realizado respecto de las alegaciones presentadas se han estimado las siguientes:

Nº DE ALEGACIÓN	REGISTRO ENTRADA	INTERESADO	CONTESTADA
8	2022-E-RE-10432	PABLO RIPOLL LÓPEZ	SE ESTIMA
9	2022-E-RE-10434	PABLO RIPOLL LÓPEZ	SE ESTIMA
10	2022-E-RE-10482	JOSEFA RIPOLL PEREZ	SE ESTIMA
17	2022-E-RE-11159	SERVIBEACH SL	SE ESTIMA
18	2022-E-RE-11163	SAT MOSMAY	SE ESTIMA
19	2022-E-RE-11165	SAT MOSMAY	SE ESTIMA
20	2022-E-RE-11166	SAT MOSMAY	SE ESTIMA
21	2022-E-RE-11233	GRAVERA QUINTANES S.L.	SE ESTIMA
24	2022-E-RE-11294	MIGUEL MARTINEZ MARTINEZ	SE ESTIMA
26	2023-E-RE-117	MATILDE MAGDALENA MAR ZARAGOZAROSTOLL	SE ESTIMA
64	2023-E-RE-8209	NOVALTEA CP I Y II	SE ESTIMA

Se han estimado parcialmente las siguientes:

REGISTRO ENTRADA	INTERESADO	CONTESTADA
2023-E-RE-132	COMUNIDAD DE REGANTES DE ALTEA LA	SE ESTIMA PARCIALMENTE
2023-E-RE-557	JUAN MENARGUEZ NAVARRO	SE ESTIMA PARCIALMENTE
2023-E-RE-994	JACINTO ZARAGOZÍ MULET	SE ESTIMA PARCIALMENTE
2023-E-RE-995	CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES SAN RAFAEL SA	SE ESTIMA PARCIALMENTE

Se inadmiten por reiterativas y ya contestadas en anteriores exposiciones públicas o por no devenir de cambios producidos por la adaptación del Plan General Estructural a la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica, las siguientes:

Nº DE ALEGACIÓN	REGISTRO ENTRADA	INTERESADO	CONTESTADA
2	2022-E-RE-10105	PABLO RIPOLL LÓPEZ	REITERATIVAS INADMITIR
3	2022-E-RE-10096	PABLO RIPOLL LÓPEZ	REITERATIVAS INADMITIR
4	2022-E-RE-10131	PABLO RIPOLL LÓPEZ	REITERATIVAS INADMITIR
29	2023-E-RE-554	NUEVA MARYMONTAÑA	INADMITIR
34	2023-E-RE-857	CARALMAR SL	REITERATIVAS INADMITIR
45	2023-E-RE-975	EDUARDO JOSE MARTÍN BROTONS	INADMITIR
56	2023-E-RE-1001	MAGDALENA BORJA MOLTÓ	INADMITIR
63	2023-E-RC-1012	CORAL HOMES S.L.	INADMITIR





Y, finalmente se propone la desestimación, por los motivos que se exponen en el informe técnico que como Anexo se adjunta a esta Memoria, las siguientes:

REGISTRO ENTRADA	INTERESADO	CONTESTADA
2022-E-RE-10027	MARIA JOSE ESQUERDO OROZCO	DESESTIMAR
2022-E-RE-10148	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DESESTIMAR
2022-E-RE-10427	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DESESTIMAR
2022-E-RE-10430	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DESESTIMAR
2022-E-RE-10579	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DESESTIMAR
2022-E-RE-10595	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DESESTIMAR
2022-E-RE-10602	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DESESTIMAR
2022-E-RE-10607	PABLO RIPOLL LÓPEZ	DESESTIMAR
2022-E-RE-10794	MARCOS ANDRES BUENO MARTIN	DESESTIMAR
2022-E-RE-10795	MARCOS ANDRES BUENO MARTIN	DESESTIMAR
2022-E-RE-11291	CP ED NOVA ALTEA IV PARTIDA CLOT DEMINGOT SN	DESESTIMAR
2022-E-RE-11292	CP APARTAMENTOS NOVA ALTEA PD CLOT DEMINGOT 10	DESESTIMAR
2023-E-RE-299	ADERCO GENERAL DE CONSTRUCCION SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-389	ADERCO GENERAL DE CONSTRUCCION SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-719	CAMPING CAP BLANCH SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-841	MONVER INMOBILIARIA SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-849	Actividades Turísticas y Recreativas SA	DESESTIMAR
2023-E-RE-898	FACTORY MOBILIARIO SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-917	SERVICIOS INMOBILIARIOS ESTEBAN MATA	DESESTIMAR
2023-E-RE-926	INVERSIONES ALONSO CANO 49, S.L.	DESESTIMAR
2023-E-RE-930	EUROMARLO SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-935	BARBER-ZARAGOZA SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-947	ALISEDA S.A.	DESESTIMAR
2023-E-RE-951	VICENTE IBAÑEZ ORTS	DESESTIMAR
2023-E-RE-986	FRANCISCA PÉREZ BARBER Y OTRO	REITERATIVAS Y DESESTIMAR
2023-E-RE-972	MANUEL DELGADO JORDAN	DESESTIMAR
2023-E-RE-976	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-977	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	REITERATIVAS Y DESESTIMAR
2023-E-RE-978	ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS S.A.	DESESTIMAR
2023-E-RE-980	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-988	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-990	GONZALEZ LLORENS HERMANOS CONSTRUCCIONES SL	DESESTIMAR
2023-E-RE-997	INTERNATIONAL DEVELOPMENTS NATURAL	DESESTIMAR
2023-E-RE-998	INVERSIONES PHYSIS SL	REITERATIVAS Y DESESTIMAR
2023-E-RE-1003	ZARAGOZA ALMENDRAS S.A.	DESESTIMAR
2023-E-RE-1004	MARIA ANGELES ZARAGOZA PEREZ	REITERATIVAS Y DESESTIMAR
2023-E-RE-1006	CAPBLANC SLU	REITERATIVAS Y DESESTIMAR
2023-E-RE-1007	ROSA ANGELES PEREZ PEREZ	REITERATIVAS Y DESESTIMAR
2023-E-RE-1008	ROSA ANGELES PEREZ PEREZ	DESESTIMAR
2023-E-RE-1013	VICENTA BERENGUER RUEDA	DESESTIMAR





Habiéndose desistido de la alegación número 35.

La Versión Final del Plan General Estructural recoge las pequeñas modificaciones realizadas en virtud de las alegaciones estimadas y algún error gráfico advertido en cuanto a viario de dominio público marítimo-terrestre y la adaptación al pronunciamiento final de algunas cuestiones exigidas por las distintas administraciones sectoriales a las que se ha solicitado informe final, tal y como exigía la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica.





TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL





1. MODELO TERRITORIAL ACTUAL

1.1 EL MUNICIPIO DE ALTEA EN SU CONTEXTO TERRITORIAL

A la hora de abordar la planificación territorial del municipio de Altea debemos referirnos siempre a su contexto territorial. Las escalas de reflexión para acometer con coherencia los temas ambientales y de ordenación territorial no pueden ser nunca la mera división administrativa del planeamiento convencional, por lo que deberemos buscar nuevas escalas de trabajo, especialmente en el ámbito regional.

El mediterráneo español, y por extensión la provincia alicantina, es el espacio turístico europeo más dinámico y demandado, ello ha conducido a su gran desarrollo pero también a que se produzca una intensa presión sobre su litoral. El rápido crecimiento urbanístico en los últimos años se ha producido de una manera fragmentada, sin una visión suficientemente integral y articulada del territorio. Este fenómeno, además de evidentes desequilibrios territoriales, ha provocado una cierta homogeneización del paisaje, que va en detrimento de su identidad, así como la desaparición o fragmentación de algunos ecosistemas naturales y agrícolas, y en ocasiones la pérdida del patrimonio cultural y visual.

El término municipal de Altea pertenece a la comarca de la Marina Baixa, situándose en el extremo Noreste de la Comarca, conformando la divisoria al norte con los términos municipales de Calp, Benissa y Xaló, estos pertenecientes a la comarca de la Marina Alta.

Uno de los aspectos más destacados del término municipal, es su relieve y geomorfología, produciéndose un fenómeno particular como es el ascenso en altitud que se produce desde el nivel del mar (cota 0 m.s.n.m) hasta el pico de Bernia situado a cota 1.100 m.s.n.m, en una distancia que apenas supera los 5 kilómetros.

Esta especial configuración geomorfológica ha condicionado, el territorio y la forma de vida y asentamiento de la población a lo largo de la historia. Ello ha motivado de alguna forma que en Altea haya habido una forma de vida basada en los recursos que proporcionaba la fertilidad y la abundancia de agua en el valle del río Algar y la relativa inaccesibilidad de la Sierra de Bernia.

La implantación de urbanizaciones de segunda residencia y turísticas, desde los años 60 hasta hoy, rompió con el modelo tradicional de asentamiento. Es un patrón que no puede tener continuidad en el nuevo Plan General, ya que se busca impulsar un modelo territorial basado en la cualificación del territorio y la diversificación, en el reconocimiento y conectividad de los espacios con valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales.





Las singularidades propias de Altea deben ser aprovechadas. En este contexto, el municipio de Altea, además de su gran calidad ambiental y paisajística, presenta un elevado potencial turístico, factores estos que constituyen activos fundamentales para acoger actividades de elevado valor añadido.

Uno de los valores añadidos de Altea frente a los desarrollos intensivos de las dos grandes urbes que la rodean es precisamente el haber sabido mantener (aunque no haya sido de manera absoluta) su identidad. Ello, lo ha logrado potenciando:

- La preservación del casco antiguo de Altea y del núcleo histórico de Altea la Vella.
- El mantenimiento de la tradición del minifundio agrícola y del sistema de riego tradicional por acequias. Ello ha permitido mantener gran parte del territorio con cultivos agrícolas en funcionamiento (paisaje de huerta, de interior). Núcleos urbanos tan encantadores como San Roc no se podrían entender sin la existencia de la huerta.
- La limitación de la altura de los inmuebles modernos a 5 ó 6 plantas. Aunque parezcan altas, no son nada comparado con las ciudades de Calpe o Benidorm. La arquitectura en consecuencia tiene una escala más humana y la sensación de mantenimiento del principio de identidad paisajística de Altea.
- El “target” del turismo (ocasional y residencial) alteano siempre ha sido el de un turismo de calidad. No se han enfocado las construcciones, ni los locales de ocio hacia un turismo masivo. Se ha venido apostando más por la calidad que por la cantidad. El “target” de Altea, huye de la masificación y busca la tranquilidad.
- La influencia que ha tenido el establecimiento en Altea de muchas generaciones de artistas ha contribuido a su imagen de pueblo artístico, bohemio y con encanto. En el imaginario colectivo, Altea tiene “algo especial”. Ese “algo especial” está directamente relacionado con la falta de masificación y la identidad rural de Altea.

Todos estos factores han contribuido a que Altea tenga una identidad nítidamente diferenciada de cualquier pueblo de la provincia de Alicante, convirtiéndose en algo diferente que en el planeamiento general se desea preservar.

El modelo de ciudad que se persigue, es por lo tanto, mantener en el plan general estructura las características comentadas, evitando desarrollos masivos, impactantes y protegiendo todo aquello que aún no ha sido desarrollado. De este modo, las actuaciones y decisiones urbanísticas que se plantean van encaminadas a potenciar esos valores añadidos del municipio de Altea que lo diferencian del resto de la oferta turística que le rodea.





1.2 DESCRIPCIÓN DEL MODELO EXISTENTE

El municipio de Altea se estructura fundamentalmente en torno a dos núcleos Históricos, el de Altea y el de Altea La Vella, que funcionan en la actualidad como dos unidades independientes, con tamaño y morfología muy distintas y con una gran área de urbanizaciones residenciales, al borde del mar y de la Sierra del Bernia.

En su conformación urbanística nos encontramos así, con estas dos grandes áreas de desarrollo, los núcleos Históricos más tradicionales, con diferentes urbanizaciones residenciales, constituidas por viviendas unifamiliares que surgen a partir de los años 60 cada vez con más vocación de residencia permanente, y que se estructuran alrededor del núcleo de Altea La Vella fundamentalmente.

Por otra parte, se produce una gran concentración de vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable, ligada a la actividad agrícola familiar, fruto de la tradicional existencia de minifundios. Estos pequeños núcleos residenciales, prácticamente consolidados, que en su día el plan general de 1982 mantuvo como suelo no urbanizable, provienen en muchos casos de la construcción de la edificación en parcela de 2.500 m² y de 800 m² al amparo de normativas anteriores y de la conformación tradicional de la huerta alteana en base a viviendas rurales ligadas a las pequeñas explotaciones agrarias.

También debemos hablar de una población extranjera principalmente asentada en núcleos residenciales periféricos, correspondientes a súbditos de diferentes países, que residen, cada vez más y durante gran parte del año en viviendas unifamiliares aisladas.

El centro urbano de Altea y Altea La Vella -que dio origen al municipio-, funcionan a la manera de núcleos de centralidad y de servicios, con población más local.

1.3 GRADO DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Antes de la redacción del anterior planeamiento, Plan General de 1982, la Sierra de Altea ya contaba con Planes Parciales aprobados, como El Áramo (PP- 1978), El Paradiso (PP- 1970), Santa Clara (PP-1976), Galera de las Palmeras (PP-1978), Finca Alhama (PP-1978) y Alhama Springs (PP-1978). Además de los anteriores, situados en la sierra, también el Tossal del Molar, La Olla y Montahud contaban con Plan Parcial aprobado, desarrollándose en la vigencia del Plan todos los suelos excepto Sierra Alta y Alhama Springs (ambos subsectores del ámbito de Alhama Springs). El Plan General de 1982, asumió estos planes parciales que, según su grado de desarrollo se clasificaron en suelo urbano o suelo urbanizable.





El Plan General vigente contiene la siguiente distribución de suelo de forma global:

RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS - ALTERNATIVA 0				
TIPOS DE SUELOS		SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)	% POR TIPO DE SUELO
SUELO URBANO			237,99	6,91%
RESIDENCIAL		182,29		
TERCIARIO		11,16		
SISTEMAS GENERALES		44,54		
SUELO URBANIZABLE			1.678	48,76%
RESIDENCIAL	EN EJECUCION	1.450		
	CON ORD. PORMENORIZADA	50		
	SIN ORD. PROMENORIAZADA	115		
INDUSTRIAL	EN EJECUCION	-		
	CON ORD. PORMENORIZADA	42,73		
	SIN ORD. PROMENORIAZADA	19,64		
SUELO NO URBANIZABLE			1.525,68	44,33%
	REGIMEN NORMAL	952,30		
	PROTECCION	573,39		
TOTAL TERMINO MUNICIPAL			3.442	100%

1.3.1 Suelo Urbano

El suelo urbano del Plan General vigente tiene su mayor concentración en el Casco de Altea (incluyendo el suelo terciario en el acceso a Altea desde L´Alfás del Pí), existiendo dos núcleos urbanos más de menos entidad, el casco de Altea la Vella y el casco de Cap Negret-L´Olla y dos urbanizaciones clasificadas como suelo urbano por el Plan General de 1982, Mimosas y La Galera.

Se trata de suelos ya gestionados y en general con buen estado de urbanización, aunque encontramos pequeñas zonas libres en el Casco de Altea con suelos aún sin obtener y con ámbitos de urbanización deficiente, como es el caso de La Galera.

1.3.2 Suelo Urbanizable Programado

En cuanto al suelo urbanizable programado del Plan General de 1982 se han desarrollado todos los suelos previstos excepto el sector 2-IN (Industrial) junto al Río Algar y dos subsectores de Alhama Springs.

De este modo, en los 32 años de vigencia del Plan se han ejecutado y desarrollado 17 de los 20 suelos urbanizables programados (Santa Clara, El Paradiso, Jardín de Alhama, Finca Alhama, Sierra Altea II, Sierra Altea I, Sierra Altea Golf, Urlisa I,





Urlisa II, Urlisa III, La Malla, Mascarat, Galera de las Palmeras, Tossal del Molar, La Olla, Garganes (denominado sector 1 en el PG1982) y Montahud), quedando pendiente de desarrollo el sector 2-IN Industrial (junto al Río Algar) y dos de los tres sectores en los que subdividió Alhama Springs (Sierra Alta y el núcleo central de Alhama Springs).

1.3.3 Suelo Urbanizable no programado

En cuanto a los suelos no programados del PG1982 tan sólo se han programado 4 de los 7 ámbitos de suelo no programado previstas en el mismo. Cuentan con la ejecución y urbanización completa Marymontaña I y Villa Gadea y están en ejecución de programa los sectores: Marymontaña II y RS-8 Bellas Artes; pendiente de programación: el sector IT-5 (entre Galera de las Palmeras y la carretera nacional 332), los sectores IT-1, IT-2 e IT-3 (entre Cap Negret y el Río Algar), los sectores RS-9 y RS-10 (al norte del Casco de Altea) zona del Pontet, el sector RS7-Carbonera (al sur del Casco de Altea) y los sectores RS-1 a RS-6 (al sur del Casco de Altea) colindando con el Mar Mediterráneo y L'Alfàs del Pí, conocido como zona de Cap Blanc.

1.3.4 Suelo pendiente de Reclasificación

Se encuentran en proceso de reclasificación, en el momento de la redacción de este plan general estructural, dos sectores de uso industrial situados junto a la carretera CV-760 dirección a La Nucía para configurar un núcleo terciario y concentrar la industria de Altea, los sectores denominados Montahud y Expoaltea. La ubicación de ambos cuenta con una excelente accesibilidad desde la variante de la carretera nacional 332.

En la tabla siguiente se muestra el desglose de las superficies de cada uno de los tipos de suelo que se han descrito.





DISTRIBUCIÓN DE SUELOS PLANEAMIENTO VIGENTE- ALTERNATIVA 0						
CLASIF.DE SUELO	USO GLOBAL	SECTOR	DENOMINACION	SUP (HA)	SUMA PARCIAL (HA)	TOTAL PARCIAL POR TIPO DE SUELO (HA)
S U E L O U R B A N O	RESIDENCIAL	SECTOR A	CASCO ANTIGUO	13,16	182,29	237,99
		SECTOR B	EXPANSION DE CASCO-PASEO MARITIMO	35,18		
		SECTOR C	EXPANSIÓN DE CASCO-LLANO DEL CASTILLO	23,85		
		SECTOR D	EXPANSIÓN-SAN CHUCHIM-ROTES-CARBONERA	26,91		
		SECTOR H	OLLA-CAP NEGRET	17,6		
		SECTOR L	ALTEA LA VELLA	6,63		
		SECTOR M	GALERA	12,07		
		SECTOR N	MIMOSAS	8,69		
		SECTOR	ALHAMA SPRINGS	38,2		
	INDUSTRIAL	SECTOR D- POL D4	COSTERA	2,77	11,16	
		SECTOR I	TOLERANCIA INDUSTRIAL	8,39		
SISTEMAS GENERALES				44,54		
S U E L O U R B A N I Z A B L E	RESIDENCIAL	SECTOR S-3	VILLA GADEA	12	112,44	1.545,12
		SECTOR S-4	MARIMONTAÑA I-4.1	6,43		
			MARIMONTAÑA I-4.2	16,15		
		SECTOR S-5	CARALMAR	18,5		
		SECTOR S-6	MARYMONTAÑA II	13,39		
		SECTOR RS-8	BELLAS ARTES	27,5		
		SECTOR R-1	GARGANES BASETA	18,47	1.413	
		PP PROPIO	ARAMO	1.125		
			MASCARAT	99,6		
			JARDINES DE ALAMA	6,8		
			SIERRA ALTA	9		
	ALHAMA CANDELA		31			
	GALERA DE LAS PALMERAS		45			
	ELPARADISO		53			
	TOSAL DE MOLAR		8,18			
	LA OLLA	6,06				
	MONTAHUD	5,4				
SANTA CLARA	24					
INDUSTRIAL	SECTOR SOGAY	I-1	9,64	19,64		
		I-2	10			
U R B A R I Z A B L E N O	RESIDENCIAL	RS-1	CAP BLANC	6,46	60,9	80,73
		RS-2		12,74		
		RS-3		10,6		
		RS-4		10,96		
		RS-5		1,8		
		RS-6		6,9		
	RS-9	PONTET	4,92	19,83		
	RS-10	PONTET	6,52			
	INTERÉS TURISTICO	IT1	CAP NEGRET		5,59	
		IT2	CAP NEGRET		7,8	
IT3		CAP NEGRET	6,44			
URBANIZABLE EN GESTION DE PLANEAMIENTO	RESIDENCIAL	RS-7	CARBONERA	9,52	9,52	52,25
	INDUSTRIAL	RECLASIFICATORIOS	MONTAHUD INDUSTRIAL	7,73	42,73	
		EXPOALTEA	35			
SUELO NO URBANIZABLE	REGIMEN NORMAL			952,30		1.525,68
	PROTECCIÓN			573,39		
TOTAL MUNICIPIO						3.442





2. ALTEA EN EL CONTEXTO DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (ETCV)

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana contempla el Área Funcional de la Marina Baixa como el espacio integrado por los municipios de la comarca citada (18 municipios), en el que se incluye Altea. Esta comarca, de alta densidad demográfica, especialización terciaria y turística y elevada tasa de artificialización del territorio contempla unas características geográficas susceptibles de aprovechamiento para consecución de objetivos de coherencia territorial y desarrollo sostenible.

La ETCV propone desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población. En este sentido se propone un sistema formado por:

- Un conjunto de tres nodos urbanos estratégicos para mejorar el acceso de los ciudadanos a los equipamientos sociales. En este sentido Benidorm se propone como centro de polaridad principal, La Vila Joiosa como centro de polaridad complementaria Callosa d'En Sarriá como centro de polaridad comarcal. L'Alfàs y Altea se unen formando una Área Urbana Integrada (ver Directriz 71).
- Un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano. La única actuación prevista que afecta al término de Altea es el nuevo enlace de la autopista AP-7 en L'Alfàs del Pí que da acceso a la circunvalación de Altea desafectado el tramo de la carretera nacional 332 en el tramo del Casco de Altea.
- Diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, energéticas e hídricas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional.
- Proponiendo un conjunto de infraestructuras de vertebración externa e interna para la mejora de la conectividad global del área funcional.
- Tren de la costa Alicante-Valencia y conexión con el AVE Madrid-Alicante.
- Conexión ferroviaria aeropuerto del Altet-Marina Baixa.
- Circunvalaciones urbanas de la carretera N-332.
- Desarrollando actuaciones que permitan mejorar la movilidad sostenible en el área funcional.
- Plataforma reservada metropolitana La Vila Joiosa-Benidorm-Altea.
- Red ciclista de la Marina Baixa.
- Definiendo un esquema de infraestructuras energéticas, hídricas y de telecomunicaciones para evitar la discriminación territorial respecto a la implantación de actividades económicas.
- Gaseoducto Alicante-Denia.
- Depuración terciaria del litoral.
- Reutilización de recursos hídricos.





- Conexión hídrica Vinalopó-Marina Baixa (Canal Bajo Algar).
- Desarrollar nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación.
- Fomentando la puesta en marcha de fórmulas innovadoras de la actividad turística mediante la asociación entre el litoral y el interior a través de:
 - Potenciación instalaciones náuticas en Altea
 - Ruta de las torres vigía y centro de interpretación.
 - Turismo adaptado de espacios naturales.
 - Integración turismo de golf-náutica.
 - Cualificación turística de zonas tradicionales.
 - Turismo de espacios naturales.
- Proponiendo actividades económicas innovadoras basadas en los sectores industriales:
 - Centro de transportes.

Dentro de las oportunidades contempladas para el Área Funcional de la Marina Baixa y extrapolables al municipio de Altea existen muchas derivadas de su posición litoral privilegiada y su alto nivel de renta per cápita. El modelo territorial propuesto admite las oportunidades planteadas por el Área Funcional de la ETCV en cuanto a la diversificación de la estructura económica, además de la consolidación de los tejidos urbanos especializados en el sector turístico. Todo ello, poniendo en valor y consolidando con criterios sostenibles el patrimonio ambiental, cultural y paisajístico.

3 CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA Y ALTERNATIVAS FORMULADAS

3.1 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS

Con el fin de definir el modelo territorial más adecuado para el municipio de Altea, se han estudiado diferentes alternativas respecto al modelo territorial que se recogen y detallan en el apartado de la Evaluación Ambiental Estratégica, no obstante se expone a continuación una breve síntesis de las mismas, para comprender el modelo propuesto en el presente plan a continuación:

- ✓ ALTERNATIVA 0. La no realización del Plan General y, por lo tanto, mantenimiento de la clasificación del suelo establecida por el vigente planeamiento urbanístico.
- ✓ ALTERNATIVA 1: El documento Consultivo de la Evaluación Ambiental Estratégica.





- ✓ ALTERNATIVA 2: La derivada del Documento de Referencia y propuesta del Plan General Estructural.
- ✓ ALTERNATIVA 3: La derivada de la exposición al público, informes recibidos y alegaciones en el año 2019.
- ✓ ALTERNATIVA 4: La derivada de la 3, pero ajustada al cumplimiento de las determinaciones establecidas por la DATE. Esta última es la que se ha llamado Versión Final del Plan General Estructural.

Veamos cada una de ellas:

3.1.1 ALTERNATIVA 0. La no realización del Plan General y, por lo tanto, mantenimiento de la clasificación del suelo establecida por el vigente planeamiento urbanístico.





SUELO URBANO		SUP. (ha)	SUP. (HA) CONSOLIDADO	%	VACANTE	%	TOTAL	DESCLASIFICACIONES (HA)	SUP (HA) tras desclasificación	vacante		
USO RESIDENCIAL		182,29	140,54	77%	41,75	23%	182,29	43,84	138,45	-2,09		
USO ACTIVIDADES ECONOMICAS		11,16	9,78	100%	1,39	12%	11,16		11,16	1,39		
DOTACIONAL		44,54	44,54				44,54		44,54			
TOTAL SUELO URBANO		237,99					237,99		194,15			
R E S I D E N C I A L	MEDIA -ALTA DENSIDAD	SECTOR R-1 GARGANES	18,47	18,47	1,00	0,00	0,00	136,50		18,47	221,20	
		SECTOR S-3 VILLA GADEA	12,00	12,00	1,00	0,00	0,00			12,00		
		SECTOR S-4 MAYMONTAÑA I	6,43	6,43	1,00	0,00	0,00			6,43		
		MASCARAT	99,60	91,95	0,92	7,05	0,08			99,60		
		RS-7 CARBONERA	9,52	0,00	0,00	9,52	0,00		50,41			9,52
		SECTOR RS-8 BELLAS ARTES	27,50	5,01	0,18	22,49	0,82					27,50
		SECTOR 6 Maymontaña	13,39	0,00	0,00	13,39	0,00					13,39
		SECTOR S-4 II	16,15	0,00	0,00	16,15	0,00		34,65	16,15		0,00
		SECTOR 5-CARALMAR	18,50	0,00	0,00	18,50	0,00					18,50
	BAJA DENSIDAD	ARAMO -SIERRA ALTEA GOLF	61,57	61,48	1,00	0,09	0,00	604,14		61,57		
		ARAMO -SIERRA ALTEA I	62,04	57,73	0,93	4,31	0,07			62,04		
		ARAMO -SIERRA ALTEA II	67,67	20,52	0,30	47,15	0,70			67,67		
		ARAMO -URUSA I	41,29	36,75	0,89	4,54	0,11			41,29		
		ARAMO -URUSA II	37,21	31,32	0,84	5,89	0,16			37,21		
		ARAMO -URUSA III	24,33	17,21	0,71	7,12	0,29			24,33		
		ARAMO-LA MALLA	161,59	156,95	0,97	4,64	0,03			161,59		
		JARDINES DE ALAMA	6,80	5,98	0,88	0,82	0,12			6,80		
		GALERA DE LAS PALMERAS	45,00	41,85	0,93	3,15	0,07			45,00		
		EL PARADISO	53,00	41,34	0,78	11,66	0,22			53,00		
		SANTA CLARA	24,00	21,60	0,89	2,40	0,10			24,00		
		TOSAL DE MOLAR	8,18	7,31	0,89	0,87	0,11			8,18		
		LA OLLA	6,06	5,68	0,94	0,38	0,06			6,06		
		MONTAÑUD	5,40	5,38	1,00	0,02	0,00			5,40		
		ALHAMA CANDELA	31,00	9,30	0,30	21,70	0,70		31,00	7,47		23,53
	SIERRA ALTA	9,00	0,00	0,00	9,00	0,00		9,00	0,00			
	ARAMO SUPERIOR	669,30	0,00	0,00	669,30	0,00	678,30	669,30	0,00			
	MEDIA-BAJA	RS-1	6,46	0,00	0,00	6,46	0,00	49,46		6,46		
		RS-2	12,74	0,00	0,00	12,74	0,00			12,74		
		RS-3	10,60	0,00	0,00	10,60	0,00			10,60		
		RS-4	10,96	0,00	0,00	10,96	0,00			10,96		
		RS-5	1,80	0,00	0,00	1,80	0,00			1,80		
		RS-6	6,90	0,00	0,00	6,90	0,00			6,90		
		RS-9	4,92	0,00	0,00	4,92	0,00	11,44		11,44		
RS-10		6,52	0,00	0,00	6,52	0,00						
IT1		5,59	0,00	0,00	5,59	0,00	19,83	5,59	0,00			
IT2		7,80	0,00	0,00	7,80	0,00			7,80	0,00		
IT3	6,44	0,00	0,00	6,44	0,00			6,44	0,00			
TOTAL URBANIZABLE RESIDENCIAL (CON Y SIN PROGRAMA)		1615,73	654,28		961,45		1615,73	740,25	875,48			
INDUSTRIAL	SECTOR I-SOGAY	19,64	0,00	0,00	19,64	0,00	19,64	19,64	0,00	0,00		
TOTAL SUELO URBANIZABLE		1635,37	654,28		981,09		1635,37	759,89	875,48	221,20		
TOTAL SUELO URBANIZABLE Y URBANO- DESCASIFICACIONES							803,7					

RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS EN FUNCIÓN DEL USO - ALTERNATIVA 0					
USO	SUELO	SUP. (HA)	SUP SUELO (HA)	SUP. (HA)	SUP. (HA) TOTALES
RESIDENCIAL	URBANO	182,29	1.798	41,75	1.003,20
	URBANIZABLE	1.616		961,45	
INDUSTRIAL/ TERCIARIO	URBANO	11,16	30,80	1,39	21,03
	URBANIZABLE	19,64		19,64	

RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS EN FUNCIÓN DEL USO - TRÁS DESCASIFICACION DE SUELOS					
USO	SUELO	SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)	SUP. (HA) PARCIALES Vacante	SUP. (HA) TOTALES Vacante
RESIDENCIAL	URBANO	138,45	1.014	- 2,09	219,10
	URBANIZABLE	875,48		221,20	
INDUSTRIAL/ TERCIARIO	URBANO	11,16	11,16	1,39	1,39
	URBANIZABLE	-		0	





3.1.2 ALTERNATIVA 1: El documento Consultivo de la Evaluación Ambiental Estratégica.

DISTRIBUCIÓN DE SUELOS PLANEAMIENTO VIGENTE- ALTERNATIVA 1							
CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO GLOBAL	SECTOR	Identificación en Doc inicio	DENOMINACION	SUP (HA) Según documento de inicio	SUMAS PARCIALES (HA)	TOTALES PARCIALES POR TIPO DE SUELO (HA)
S U E L O U R B A N O	R E S I D E N C I A L	SECTOR A	CONSOLIDADO (Suc1)	CASCO ANTIGUO	13,86	910,71	920,66
		SECTOR B	CONSOLIDADO (SUC4 +Susc-B3)	EXPANSION DE CASCO-PASEO MARITIMO	29,65		
		SECTOR C	CONSOLIDADO (SUC2 +Susc-B1)	EXPANSIÓN DE CASCO-LLANO DEL CASTILLO	21,72		
		SECTOR D	CONSOLIDADO (SUC3 +Susc-B2)	EXPANSIÓN-SAN CHUCHIM-ROTES-CARBONERA	30,32		
		SECTOR R-1	CONSOLIDADO (Suc5)	GARGANES BASETA	17,49		
		SECTOR H	CONSOLIDADO (SUC8 +Susc-B4)	OLLA-CAP NEGRET	15,51		
			AMPLIACION (Susc-C12 y 13)	Zona estacion	4,41		
		PP PROPIO	CONSOLIDADO (Susc-A12)	TOSAL DE MOLAR	8,35		
		SECTOR S-3	CONSOLIDADO (Suc9)	VILLA GADEA	12,35		
		SECTOR S-4.1	CONSOLIDADO (Suc10)	MARIMONTAÑA I-4.1	7,00		
		SECTOR M	CONSOLIDADO (Susc-B5)	GALERA	12,73		
		SECTOR N	CONSOLIDADO (Susc-B6)	MIMOSAS	8,65		
			AMPLIACION (Susc-C8, 9 y 10)		4,13		
		SECTOR L	CONSOLIDADO (SUC11 +Susc-B7)	ALTEA LA VELLA	8,36		
			AMPLIACION (Susc-C11)		6,68		
		PP PROPIO	CONSOLIDADO (Susc-A1)	SANTA CLARA	22,77		
			AMPLIACION (Susc-C1 Y 2)		0,99		
		PP PROPIO	CONSOLIDADO (SUC12 +Susc-A2)	ELPARADISO	52,42		
			AMPLIACION (Susc-C3)		0,23		
		SECTOR	CONSOLIDADO (Susc-B8)	ALHAMA SPRINGS	28,98		
			AMPLIACION (Susc-C4 Y 5)		7,68		
		PP PROPIO	CONSOLIDADO (Susc-A3)	JARDINES DE ALAMA	6,27		
			AMPLIACION (Susc-C6)		0,55		
			CONSOLIDADO (Susc-A4)	SIERRA ALTEA I	64,47		
			CONSOLIDADO (Susc-A5)	SIERRA ALTEA II	68,29		
			CONSOLIDADO (Susc-A6)	SIERRA ALTEA GOLF	62,99		
			AMPLIACION (Susc-C7)	Acceso izq,	0,74		
			CONSOLIDADO (Susc-A7)	URLISA I	41,36		
			CONSOLIDADO (Susc-A8)	URLISA II	36,99		
			CONSOLIDADO (Susc-A9)	URLISA III	24,72		
		CONSOLIDADO (Susc-A10)	LA MALLA	161,65			
PP PROPIO	CONSOLIDADO (Susc-A11)	MASCARAT	98,63				
PP PROPIO	CONSOLIDADO (Suc13)	MONTAHUD	6,40				
	AMPLIACION (Susc-C14)		2,23				
SNU	AMPLIACION (Susc-C15)	EL PLANET	21,14				
INDUSTRIAL	SECTOR I	CONSOLIDADO (Suc6 y 7)	TOLERANCIA INDUSTRIAL	9,95	9,95		





CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO GLOBAL	SECTOR	Identificación en Doc inicio	DENOMINACION	SUP (HA) Según documento de Inicio	SUMAS PARCIALES (HA)	TOTALES PARCIALES POR TIPO DE SUELO (HA)
SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION	RES	PP PROPIO	URB. EN EJECUCION (SUE 1)	SIERRA ALTA	9,00	112,08	347,82
		SECTOR S-6	URB. EN EJECUCION (SUE 2)	MARYMONTAÑA II	13,59		
		PP PROPIO	URB. EN EJECUCION (SUE-A1)	ALHAMA CANDELA	29,34		
		PP PROPIO	URB. EN EJECUCION (SUE-A2)	GALERA DE LAS PALMERAS	53,87		
		PP PROPIO	URB. EN EJECUCION (SUE-A3)	LA OLLA	6,28		
SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION PORMENORIZADA	RES	SECTOR RS-8	URBANIZABLE CON ORDENACION (SUOP1)	BELLAS ARTES	27,31	37,66	347,82
		RS-7	URBANIZABLE CON ORDENACION (SUOP2)	CARBONERA	10,35		
	INDUSTRIAL	SECTOR	URBANIZABLE CON ORDENACION (SUOP3)	MONTAHUD INDUSTRIAL	7,77	42,77	
		SECTOR	URBANIZABLE CON ORDENACION (SUOP4)	EXPOALTEA	35,00		
SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION PORMENORIZADA	RES INTERÉS TURISTICO	IT	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 1)	IT 1 (Interés Turístico)	21,05	21,05	347,82
				IT 2 Y 3 (Interés Turístico)			
	RES	SNU	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 2)	PLANET	27,30	134,26	
		RS-1 a RS-6	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 3-4-5)	CAP BLANC 1-2-3	51,03		
		SECTOR RS-9	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 6)	PONTET	4,75		
		SECTOR RS-10	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 7)	PONTET	6,50		
		SNU	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 8)	MONTEMOLAR	5,87		
		SECTOR S-4.II	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 9)	MARIMONTAÑA I-4.2	17,89		
		SECTOR S-5	URBANIZABLE SIN ORDENACION (SUNOP 2)	CARALMAR	20,92		
		PP PROPIO		ARAMO			
INDUSTRIAL	SECTOR SOGAY		I-1				
			I-2				
SUELO NO URBANIZABLE	REGIMEN NORMAL	COMUN			912,25	956,12	2174,53
		EL PLANET PE			22,23		
		EQUIPAMIENTOS			21,64		
	PROTECCIÓN	SNU EP-HABITATS DE INTERES COMUNITARIO			529,18	1218,41	
		SNU EP-F ECOLOGICA Y FORESTAL			263,71		
		SNU EP ZHC ZONA HUMEDA RIO ALGAR CATALOGADA			67,52		
		SNU EP AVA ALTO VALOR AGRICOLA			305,83		
	SNU EP-P PAISAJISTICO			52,17			
TOTAL MUNICIPIO					3443,01	3443,01	3443,01

DISTRIBUCIÓN DE SUELOS PLANEAMIENTO VIGENTE- ALTERNATIVA 1							
CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO GLOBAL	SECTOR	Identificación en Doc inicio	DENOMINACION	SUP (HA) Según documento de Inicio	SUMAS PARCIALES (HA)	TOTALES PARCIALES POR TIPO DE SUELO (HA)
SUELO NO URBANIZABLE	REGIMEN NORMAL	COMUN			912,25	956,12	2174,53
		EL PLANET PE			22,23		
		EQUIPAMIENTOS			21,64		
	PROTECCIÓN	SNU EP-HABITATS DE INTERES COMUNITARIO			529,18	1218,41	
		SNU EP-F ECOLOGICA Y FORESTAL			263,71		
		SNU EP ZHC ZONA HUMEDA RIO ALGAR CATALOGADA			67,52		
		SNU EP AVA ALTO VALOR AGRICOLA			305,83		
	SNU EP-P PAISAJISTICO			52,17			
TOTAL MUNICIPIO					3443,01	3443,01	3443,01





RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS - ALTERNATIVA 1				
TIPOS DE SUELOS		SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)	% POR TIPO DE SUELO
SUELO URBANO			920,66	26,74%
RESIDENCIAL	CONSOLIDADO	861,93		
	AMPLIACIÓN	48,78		
TERCIARIO	CONSOLIDADO	9,95		
SUELO URBANIZABLE			347,82	10,10%
RESIDENCIAL	EN EJECUCION	112,08		
	CON ORD. PORMENORIZADA	37,66		
	SIN ORD. PROMENORIAZADA	155,31		
INDUSTRIAL	EN EJECUCION	0,00		
	CON ORD. PORMENORIZADA	42,77		
	SIN ORD. PROMENORIAZADA	0,00		
SUELO NO URBANIZABLE			2174,53	63,16%
	REGIMEN NORMAL	956,12		
	PROTECCION	1218,41		
TOTAL TERMINO MUNICIPAL			3443,01	100%

RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS EN FUNCIÓN DEL USO - ALTERNATIVA 1				
USO	SUELO	SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)	% POR TIPO DE SUELO
RESIDENCIAL	URBANO	910,71	1.215,76	35,31%
	URBANIZABLE	305,05		
INDUSTRIAL/TERCIARIO	URBANO	9,95	52,72	1,53%
	URBANIZABLE	42,77		





3.1.3 ALTERNATIVA 2: La derivada del Documento de Referencia y propuesta del Plan General Estructural.

DISTRIBUCIÓN DE SUELOS PROPUESTA PGE- ALTERNATIVA 2					
CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACION	SUP (HA)	SUMAS PARCIALES (HA)	TOTALES PARCIALES POR TIPO DE SUELO (HA)
URBANO	RE-NHT	NHT- ALTEA	12,63	889,87	915,54
		NHT - ALTEA LA VELLA	1,46		
	RE Baja densidad	SANTA CLARA	25,12		
		EL PARADISO	42,23		
		JARDIN DE ALAMA	6,99		
		ALHAMA CANDELA	1,58		
		SIERRA ALTEA GOLF	64,52		
		SIERRA ALTEA I	62,04		
		SIERRA ALTEA II	67,67		
		URLISA I	41,29		
		URLISA II	37,21		
		URLISA III	24,33		
		LA MALLA	161,59		
		MIMOSAS	11,55		
		GALERA DE LAS PALMERAS	47,77		
		MASCARAT SUR	38,69		
		LA GALERA	12,76		
		URB. TOSAL DEL MOLAR	8,43		
		URB. L'OLLA*	6,27		
		URB. MONTAHUD	7,62		
		URB. ROTES-SAN CHUCHIM	10,59		
		CARRETERA DE LA NUCÍA	7,27		
		DEPORTIVO ALTEA LA VELLA*	2,33		
		ALTEA LA VELLA (AIS)	1,65		
		ROTES-SAN CHUCHIM(D1)	3,85		
		SAN JERONIMO(D5)	6,45		
		FOIETA*	7,15		
		CARBONERA	1,49		
		OLLA CARRETERA (H2)	3,26		
		OLLA COSTA	1,58		
		CAP NEGRET NORTE (H3)	1,18		
		RE-Media densidad	MASCARAT NORTE		
	MARYMONTAÑA I		6,43		
	VILLA GADEA		11,93		
	ALTEA LA VELLA (CARRETERA)		3,88		
	ALTEA LA VELLA (AMPLIACIÓN)		2,26		
	GARGANES		22,79		
	CAP NEGRET		4,91		
	CLOT DE MINGOT		3,78		
	RE- Alta densidad	PLA DE ALBES (B1)*	8,72		
		CAMINO DE LA HUERTA	2,47		
		NUH	4,31		
AVENIDA DE LA NUCIA		2,76			
LLANOS CASTILLO		5,20			
PITERES		3,01			
ALTEA LA VELLA NUH		0,96			
C/ LA MAR *		4,04			
OLLA		2,81			
OLLA		0,35			
AVENIDA- PASEO MARITIMO*	8,75				
FACHADA MARITIMA *	6,56				
TR	TOLERANCIA INDUSTRIAL	14,06	25,67		
	COSTERA ALMENDRAS	3,47			
	UD CAP BLANC	8,15			





DISTRIBUCIÓN DE SUELOS PROPUESTA PGE- ALTERNATIVA 2					
CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACION	SUP (HA)	SUMAS PARCIALES (HA)	TOTALES PARCIALES POR TIPO DE SUELO (HA)
URBANIZABLE	RE	SECTOR ALHAMA CANDELA	20,19	71,21	151,85
		MARYMONTAÑA II	13,40		
		CARBONERA*	10,12		
		BELLAS ARTES	27,50		
	IN	MONTAHUD-INDUSTRIAL	7,37	27,05	
		EXPOALTEA	19,67		
	TR	PONTET	11,80	53,60	
CAP BLANC		41,80			
NO URBANIZABLE	RURAL COMUN	RÚSTICO COMÚN	184,70	751,03	2.378,20
		AGRÍCOLA COMÚN	512,40		
		MINIMIZACIÓN	40,34		
		CONJUNTO TRADICIONAL	4,04		
		CANTERA DE QUINTANES	9,55		
	RURAL PROTEGIDO	PAISAJÍSTICO FORESTAL SIERRA DE BERNIA	704,70	1.627,17	
		Z HÚMEDA RÍO ALGAR	60,08		
		FORESTALES, FORMACIONES DE PINAR	204,70		
		PROTECCIÓN AGRÍCOLA	387,00		
		CAUCES Y BARRANCOS	34,72		
		COLADA DEL MASCARAT	1,48		
		INFRAESTRUCTURAS	227,80		
		DPMT COSTA	6,69		
TOTAL TERMINO MUNICIPAL					3.445,59

RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS - ALTERNATIVA 2						
TIPOS DE SUELOS				SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)	% POR TIPO DE SUELO
SUELO URBANO					915,54	
RESIDENCIAL	CONSOLIDADO			830,21		26,57%
	AMPLIACIÓN			59,67		
TERCIARIO	CONSOLIDADO			25,67		
SUELO URBANIZABLE					151,86	
RESIDENCIAL	EN EJECUCION			61,10		4,41%
	SIN ORD. PROMENORIZADA			10,12		
TERCIARIO	SIN ORD. PROMENORIZADA			53,60		
INDUSTRIAL	SIN ORD. PROMENORIAZADA			27,05		
SUELO NO URBANIZABLE					2.378,20	
	RURAL COMUN			751,03		69,02%
	RURAL PROTECCIÓN			1.627,17		
TOTAL TERMINO MUNICIPAL					3.445,60	100%





3.1.4 ALTERNATIVA 3: La derivada de la exposició al públic, informes recibidos y alegaciones en el año 2019.

DISTRIBUCIÓN DE SUELOS PROPUESTA PGE- ALTERNATIVA 3					
CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACION	SUP (HA)	SUMAS PARCIALES (HA)	TOTALES PARCIALES POR TIPO DE SUELO (HA)
URBANO	RE-NHT	NH- ALTEA	12,63	886,27	911,99
		NH - ALTEA LA VELLA	1,46		
	RE-Baja Densidad	SANTA CLARA	25,12		
		EL PARADISO	41,91		
		JARDIN DE ALAMA	6,99		
		ALHAMA CANDELA	1,58		
		SIERRA ALTEA GOLF	61,57		
		SIERRA ALTEA I	62,04		
		SIERRA ALTEA II	67,67		
		URLISA I	41,29		
		URLISA II	37,21		
		URLISA III	24,33		
		LA MALLA	161,59		
		MIMOSAS	11,55		
		GALERA DE LAS PALMERAS	47,77		
		MASCARAT SUR	38,69		
		LA GALERA	12,76		
		URB. TOSAL DEL MOLAR	8,43		
		URB. L'OLLA*	6,27		
		URB. MONTAHUD	7,62		
		URB. ROTES-SAN CHUCHIM	11,77		
		CARRETERA DE LA NUCÍA	7,27		
		ALTEA LA VELLA (AIS)	1,65		
		ROTES-SAN CHUCHIM(D1)	3,85		
		SAN JERONIMO(D5)	6,34		
		FOIETA*	7,15		
		CARBONERA	1,49		
		OLLA CARRETERA (h2)	3,55		
	OLLA COSTA	1,58			
	Cap Negret Norte (H3)	1,18			
	RE-Media densidad	MASCARAT NORTE	55,40		
		MARYMONTAÑA I	6,43		
		VILLA GADEA	11,93		
		ALTEA LA VELLA (CARRETERA)	3,88		
		ALTEA LA VELLA (AMPLIACIÓN)	2,89		
		GARGANES	22,79		
		CAP NEGRET	4,91		
		CLOT DE MINGOT	3,78		
		PLA DE ALBES (B1)*	8,72		
	RE-Alta densidad	CAMINO DE LA HUERTA	2,47		
		NUH	4,31		
		AVENIDA DE LA NUCIA	2,76		
		LLANOS CASTILLO	5,20		
		PITERES	3,01		
		ALTEA LA VELLA NUH	0,96		
		C/ LA MAR *	4,04		
		OLLA	2,81		
OLLA		0,35			
AVENIDA- PASEO MARITIMO*		8,75			
FACHADA MARITIMA *	6,56				
TR	TOLERANCIA INDUSTRIAL	14,06	25,72		
	COSTERA ALMENDRAS	3,52			
	UD CAP BLANC	8,15			





DISTRIBUCIÓN DE SUELOS PROPUESTA PGE- ALTERNATIVA 3					
CLASIFICACIÓN DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACION	SUP (HA)	SUMAS PARCIALES (HA)	TOTALES PARCIALES POR TIPO DE SUELO (HA)
URBANIZABLE	RE	SECTOR ALHAMA CANDELA	19,86	112,39	151,48
		MARYMONTAÑA II	13,60		
		CARBONERA*	9,64		
		BELLAS ARTES	27,50		
		CAP BLANC	41,80		
	IN	MONTAHUD-INDUSTRIAL	7,28	27,29	
		EXPOALTEA	20,01		
TR	PONTET	11,80	11,80		
NO URBANIZABLE	RURAL COMUN	RURAL COMUN AGROPECUARIA 1	284,61	626,74	2.382,17
		RURAL COMUN AGROPECUARIA 1* (L'HORTA)	4,04		
		RURAL COMUN AGROPECUARIA 2	328,90		
		EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES	9,19		
	RURAL PROTEGIDO	PROTEGIDA NATURAL RED NATURA 2000 SIERRA BERNIA	661,65	1.755,42	
		PROTEGIDA NATURAL Z HÚMEDA RÍO ALGAR	61,63		
		PROTEGIDA NATURAL POR PLAN DE ACCION TERRITORIAL PATIVEL	20,71		
		FORESTALES, FORMACIONES DE PINAR	198,52		
		PROTECCIÓN AGRÍCOLA	383,90		
		AFECCIONES DE CAUCES	87,30		
		INFRAESTRUCTURAS	285,00		
		COLADA DEL MASCARAT	8,71		
		DPMT COSTA	48,02		
		TOTAL TERMINO MUNICIPAL			

RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS - ALTERNATIVA 3						
TIPOS DE SUELOS			SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)	% POR TIPO DE SUELO	
SUELO URBANO				913,24	26,52%	
RESIDENCIAL	CONSOLIDADO		809,39			
	VACANTE		78,10			
ACTIVIDADES ECONOMICAS				25,75		
SUELO URBANIZABLE				148,54	4,31%	
RESIDENCIAL	EN EJECUCION Y CON ORDENACION PROMENORIZADA		61,30	112,73		
	SIN ORD. PROMENORIZADA		51,43			
ACTIVIDADES ECONOMICAS	TERCIARIO		11,68	35,81		
	INDUSTRIAL		24,12			
SUELO NO URBANIZABLE				2.381,62	69,16%	
RURALCOMUN			626,20			
RURAL PROTECCIÓN			1.755,42			
TOTAL TERMINO MUNICIPAL					3.443,40	100%





3.1.5 ALTERNATIVA 4 (ALTERNATIVA ESCOGIDA PARA LA VERSIÓN FINAL DEL PLAN): La derivada de la 3, pero ajustada al cumplimiento de las determinaciones establecidas por la DATE. Esta última es la que se ha llamado Versión Final del Plan General Estructural.

La alternativa finalmente escogida, denominada 4-Versión Final del PGE adaptado a las determinaciones de la DATE y con los reajustes realizados tras la estimación de las últimas alegaciones presentadas durante la exposición pública de octubre de 2022, y de los informes sectoriales últimos emitidos, es la siguiente:





PGE ALTEA-VERSIÓN FINAL					
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 Foietta-Carbonera	81.700,00	8,1700	0,23	
	ZUR-RE4 L'Olla	65.388,00	6,5388	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	186.870,00	18,6870	0,54	
	ZUR-R10 Ensanche Núcleo Tradicional	219.312,00	21,9312	0,63	
	ZUR-R11 Núcleo L'Olla	38.387,00	3,8387	0,11	
	ZUR-R12 Ensanche Avenida-Fachada marítima	130.151,00	13,0151	0,37	
	<i>Subtotal Suelo Urbanizado Residencial</i>	8.789.426,00	878,9426	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		9.042.625,00	904,2625	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	3.409.194,00	340,9194	9,78	
	ZRC-AG2 Agropecuaria 2 Protección Paisajística	3.679.330,00	367,9330	10,56	
	ZRC-EX Explotaciones Recursos Naturales	99.973,00	9,9973	0,29	
	<i>Subtotal SNU Común</i>	7.188.497,00	718,8497	20,63	
	Suelo No Urbanizable Protegido				
	ZRP-NA-LG1 Red Natura 2000	7.167.924,00	716,7924	20,57	
	ZRP-NA-LG2 Zonas Húmedas	611.141,00	61,1141	1,75	
	ZRP-NA-LG3 PATIVEL	255.275,00	25,5275	0,73	
	ZRP-NA-MU Forestal-Paisajística	2.487.901,00	248,7901	7,14	
	ZRP-AG Protección Agrícola	4.540.203,00	454,0203	13,03	
	ZRP-CA Cauces	414.117,00	41,4117	1,19	
	ZRP-CT Costas	459.046,00	45,9046	1,32	
	ZRP-CR Carreteras	976.984,00	97,6984	2,80	
	ZRP-CF Ferrocarriles	60.138,00	6,0138	0,17	
	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	16.805,00	1,6805	0,05	
	ZRP-RI Riesgos	86.959,00	8,6959	0,25	
	<i>Subtotal SNU Protegido</i>	17.158.003,00	1.715,8003	49,23	
	Total Suelo No Urbanizable		24.346.500,00	2.434,6500	69,86
	Total superficie T.M.		34.854.691,00	3.485,4691	99,99





3.2 COMPARATIVA DE ALTERNATIVAS

El análisis comparativo de alternativas y la selección de la alternativa definitiva del Plan General Estructural de Altea se hace en función del diagnóstico y afección ambiental de cada parámetro ambiental en función del modelo propuesto y evaluado ambientalmente, siempre sin obviar la visión general e integradora que supone la propuesta de un modelo territorial adaptando todas las directrices territoriales de carácter supramunicipal representadas principalmente por la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. La selección de la alternativa territorial, económica y ambientalmente más válida se realiza a partir del análisis de los probables efectos significativos en el medio ambiente derivados de la aplicación y desarrollo de la ordenación propuesta de cada una de las alternativas.

Ver cuadros comparativa de superficies de suelo de alternativas y resumen global distribución de suelos – alternativas, a continuación





COMPARATIVA DE SUPERFICIES DE SUELO DE ALTERNATIVAS														
		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1			ALTERNATIVA 2 (PG)			ALTERNATIVA 3 (PG)		VERSION FINAL		
		HA	%	HA	%		HA	%		HA	%	HA	%	
SUELO URBANO/ZONAS URBANIZADAS		238,19	6,92%	920,65	26,74%		915,54	26,57%		903,48	26,31%	904,26	25,94%	
SUELO URBANIZABLE/ZONAS DE NUEVO DESARROLLO		1.678,10	48,75%	347,82	10,10%		151,74	4,40%		148,54	4,33%	146,56	4,20%	
SUELO NO URBANIZABLE/ZONA RURAL	SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN NORMAL/ZONA RURAL COMUN	952,30	27,67%	44,33%	956,12	27,77%	63,16%	751,03	21,80%	69,02%	626,20	18,24%	718,85	20,62%
	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN/ZONA RURAL PROTEGIDA	573,39	16,66%		1.218,41	35,39%		1.627,17	47,23%		1.755,42	51,12%		69,36%
TOTAL SUPERFICIE (HA)		3.441,98	100,00%	3.443,00	100,00%		3.445,48	100,00%		3.433,64	100,00%	3.485,47	100,00%	

Cód. Validación: 69DEG7FHXR35KMZ2TFFMS9DGE
 Verificación: https://altea.es/electronica/es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Págin 20

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Memoria Justificativa 62

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



Definitiva del PGE,
 Secretario Accidental
 (firmado al margen)





3.3 ALTERNATIVA SELECCIONADA Y PRINCIPALES CRITERIOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL

El Plan General estructural recoge las disposiciones contempladas en la DATE emitida, en fecha 29 de octubre de 2020, por la Comisión de Evaluación Ambiental de la Dirección General de Medio Natural y Evaluación Ambiental.

En el apartado F) de la DATE se indican las determinaciones desde el punto de vista ambiental que deben ser incorporadas al modelo territorial propuesto.

La alternativa seleccionada y evaluada ambientalmente protege el suelo forestal (con espacios donde se localizan hábitats de interés prioritario); el sistema fluvial de cauces y barrancos, como principales elementos naturales estructurantes del sistema territorial, que pasan a clasificarse como áreas rurales de diferente protección en función de sus características. Todos estos suelos mantendrán un carácter natural y uso público, se incluyen en la Infraestructura Verde favoreciendo la conectividad territorial y la de todo el territorio con valores ambientales destacados. Como elemento integrador de estos espacios se incorpora la vía pecuaria, Colada del Mascarat, que como elemento de dominio público, pasa a ser incluido en zona rural protegida favoreciendo la conectividad territorial.

Se incorporan también los elementos de patrimonio cultural valenciano como elementos integrantes de los espacios protegidos.

En estos espacios se procuran zonas de transición con elementos antrópicos, es decir, la edificación y parcelación privada que evita la conurbación favoreciendo a partir del modelo y consolidación de la ocupación de suelo existente, un modelo más compacto, complejo y discontinuo.

Se aboga por un modelo territorial resultante que evite exposición al riesgo natural a través de la adopción de los criterios de ordenación territorial oportunos que eviten la exposición al riesgo provocado por el riesgo de inundación.

El modelo territorial también ordena e intensifica usos económicos y de servicios sobre los ejes de comunicación principales del municipio (como es el caso de Montahud y Expoaltea y la Zona Terciaria ZUR-TER1 en la CN-332a), manteniendo criterios de ordenación donde se insertan zonas verdes en los espacios intersticiales libres de usos para mantener criterios de protección acústica o de mantenimiento de espacios de corredores verdes colindantes con los espacios de valor ecológico y/o de uso residencial.

Finalmente, se adaptan los crecimientos residenciales planteados en el planeamiento vigente a las nuevas determinaciones sobre crecimientos urbanísticos





coherentes en función de criterios de equidad territorial y movilidad; favoreciendo el relleno intersticial de aquellos espacios residenciales no consolidados que dote de tejido coherente al espacio territorial y se amolden al crecimiento poblacional previsto.

En definitiva, la regulación y asignación de usos del plan, es decir, su capacidad de acogida prevalece y justifica, teniéndose en cuenta una adecuada ocupación del suelo y también criterios de disponibilidad de otros recursos como el agua y energía y capacidad de asimilación de contaminantes como vertidos y residuos.

El modelo contiene la Infraestructura Verde del municipio con los contenidos y preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje que ha servido de análisis previo y determinación para la ordenación territorial y orientación de desarrollos propuestos.

Esta Infraestructura Verde, generada previamente a la propuesta de ordenación, consigue crear una red funcional y ecológica más extensa que la reflejada en el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana, incluyendo los cauces del municipio, los suelos forestales, las vías pecuarias, resto de infraestructuras de movilidad, red primaria de zonas verdes y elementos patrimoniales.

Todos los tipos de suelos integrantes de la Infraestructura Verde integrarán en la normativa urbanística criterios de protección, conservación, ordenación, uso y gestión previstos en sus normativas reguladoras.

El modelo territorial seleccionado tras la adopción de los criterios y directrices del Documento de Referencia es el de la mayor utilización racional de los recursos naturales por cuanto entre muchas cuestiones, conforma un crecimiento moderado y coherente.

En este sentido el crecimiento urbanístico propuesto se fundamenta en el criterio de generación de menor impacto en el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia, aunando oportunidad socioeconómica y respeto al medio ambiente en la búsqueda de un desarrollo sostenible. La superficie protegida a través de la clasificación del suelo en Suelo No Urbanizable Protegido supone una gran extensión en superficie total (1.142,59) y en porcentaje final respecto al total municipal (32,78 %). En dicho suelo protegido se incluyen todos aquellos terrenos del dominio público hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora, y aquellos sujetos a un régimen específico de protección conforme a la legislación sectorial aplicable por objeto de conservación de la naturaleza, flora, fauna, agua, territorio, patrimonio etc.

Se han tenido en cuenta las especies de flora de mayor interés (incluidas las vulnerables y en peligro de extinción) para realizar un modelo territorial que permita su no afección y la compatibilidad con sus objetivos de conservación.





Las áreas de nuevo desarrollo se orientan hacia zonas de menor impacto ambiental y paisajístico. Todos los cauces del término municipal se protegen como Zona Rural de Protección de Cauces y Barrancos (ZRP-CA), tanto en zonas rurales como en zonas urbanizables, con lo que se garantiza mantenerse expeditos ante la actividad urbanizadora.

El modelo territorial elegido establece el volumen de demanda hídrica de la previsión de población en el Estudio de Demanda Hídrica para contrastar este dato con la disponibilidad, procedencia y calidad del recurso hídrico desde los puntos de captación. Este modelo establece la previsión de depuración de aguas residuales que deberán cumplir los parámetros de vertido para el buen funcionamiento.

Se establecen las previsiones de depuración para dar respuesta a los nuevos desarrollos.

La consecución de un modelo territorial que intente adaptar un territorio de ordenación difusa a otro más compacto condiciona que para esta alternativa elegida en el Plan se adecuen las infraestructuras viarias.

El Plan General Estructural de Altea permitirá la conservación y promoción del patrimonio cultural, ajustándose a las previsiones contenidas en la legislación sobre patrimonio cultural valenciano. A tal efecto incluye el Catálogo de Protecciones del municipio. El citado Catálogo además establece una jerarquización de los bienes patrimoniales inventariados, diferenciando por un lado, un listado de bienes de primer orden, que incluirá a los bienes estructurantes (B.I.C. y B.R.L.); y por otro lado, incluirá a los bienes de segundo orden, pormenorizados o no estructurantes.

De tal forma que la superficie global del término municipal queda distribuida de la siguiente forma y cuantificación:





RESUMEN TOTAL VERSION FINAL		
	SUP. (HAS)	% SOBRE TOTAL
ZONA URBANIZADA (ZUR)	904,26	26,52%
ZONAS DE NUEVO DESARROLLO (ZND)	146,56	4,31%
ZONAS RURALES	2.434,65	69,16%
ZONA RURAL COMUN (ZRC)	718,85	21%
ZONA RURAL PROTEGIDA (ZRP)	1.715,80	49%
TOTAL	3.485,47	100%

DISTRIBUCION DE SUELOS PROPUESTA PGE-VERSION DEFINITIVA			
		M2	%
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		34.854.691	100%
SUPERFICIE DE SUELO ZONAS URBANIZADAS		9.042.625	25,94%
SUELO URBANO URBANIZADO Y EDIFICADO		8.483.659	
SUELO URBANO INCOMPLETO		558.966	
SUPERFICIE DE SUELO ZONAS DE NUEVO DESARROLLO		1.465.566	
A) SUPERFICIES DE SUELO ZONAS DE NUEVO DESARROLLO EN EJECUCIÓN- RESIDENCIAL			
RE	ZND-RE.1 ALHAMA CANDELA	195.644	195.644
	ZND-RE.2 MAR Y MONTAÑA II	135.990	411.014
	ZND-RE.4 BELLAS ARTES	275.024	
B) SUPERFICIES DE SUELO ZONAS DE NUEVO DESARROLLO A DESARROLLAR			
RE	ZND-RE.3 CARBONERA	81.360	504.348
	ZND-RE 5 CAP BLANC	422.988	
TR	ZND-TR.1 EL PONTET	115.819	115.819
IN	ZND-IN.1 MONTAHUD INDUSTRIAL	73.788	238.741
	ZND-IN.1 EXPOALTEA	164.953	
SUPERFICIE SUELO NO URBANIZABLE		24.346.500	
SNU	ZRC-AG1	3.409.194	7.188.497
	ZRC-AG2	3.679.330	
	ZRC-EX	99.973	
SNUP	ZRP-NA-LG1 (LIC Bernia)	7.167.924	17.158.003
	ZRP-NA-LG2 (ZH Algar)	611.141	
	ZRP-NA-LG3 (PATIVEL)	255.275	
	ZRP-NA-MU (Montes)	2.487.901	
	ZRP-AG	4.540.203	
	ZRP-CA Cauces	414.117	
	ZRP-CT Costas	459.046	
	ZRP-CR Carreteras	976.984	
	ZRP-CF Ferrocarriles	60.138	
	ZRP-PC patrimonio cultural	43.885	
	ZRP-PC1 patrimonio cultural Camí de	31.150	
	ZRP-OT líneas electricas gaseoductos	6.475	
	ZRP-DP (Vías Pecuarías)	16.805	
	ZRP-RI Riesgos	86.959	





RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE SUELOS -VERSION FINAL				
TIPOS DE SUELOS		SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)	% POR TIPO DE SUELO
SUELO URBANO			904	25,94%
RESIDENCIAL	CONSOLIDADO	806,77		
	VACANTE	72,17		
ACTIVIDADES ECONOMICAS		25,32		
SUELO URBANIZABLE			147	4,20%
RESIDENCIAL	ORDENACION PROMENORIZADA	60,67	111	
	SIN ORD. PROMENORIZADA	50,43		
ACTIVIDADES ECONOMICAS	TERCIARIO	11,58	35	
	INDUSTRIAL	23,87		
SUELO NO URBANIZABLE			2.435	69,85%
	RURALCOMUN	718,85		
	RURAL PROTECCIÓN	1.715,80		
TOTAL TERMINO MUNICIPAL			3.485	100%

RESUMEN GLOBAL DISTRIBUCION DE USOS -VERSION FINAL			
TIPOS DE USO		SUP. (HA) PARCIALES	SUP SUELO (HA)
RESIDENCIAL			990,04
	URBANO	878,94	
	URBANIZABLE	111,10	
ACTIVIDADES ECONOMICAS			60,78
URBANO	TERCIARIO	25,32	25,32
URBANIZABLE	TERCIARIO	11,58	35,46
	INDUSTRIAL	23,87	
SUELO NO URBANIZABLE			2.434,65
TOTAL TERMINO MUNICIPAL			3.485,47

4 EL MODELO PROPUESTO PARA ALTEA

Como consecuencia del análisis del modelo existente (incluido en la memoria informativa de este Plan General Estructural) el nuevo Plan, asume que el modelo anterior de Altea se pensó y desarrolló en unos tiempos muy distintos, con un concepto económico y de sostenibilidad que difiere en mucho del ahora buscado equilibrio medioambiental, del menor consumo de suelo y de la potenciación del modelo de identidad tradicional del municipio de Altea.

Con este nuevo modelo territorial, el municipio de Altea quiere plantear un modelo de sostenibilidad económica y ambiental que sea capaz de recomponer su pasado y su distinción de la mayoría de los municipios que la rodean, potenciando su maravilloso entorno en el marco de un mundo complejo, global e interrelacionado, al tiempo que logre un equilibrio entre los aspectos de competitividad económica, cohesión y desarrollo social, y sostenibilidad ambiental y cultural tan necesarios.





La salvaguarda y preservación del medio natural y del paisaje, así como la protección del patrimonio arquitectónico y etnológico han sido premisas de partida para la definición del modelo de Altea. Estos objetivos tratan de ser compatibles con la generación del suelo necesario que satisfaga las demandas de crecimiento y desarrollo que el municipio requiere, estableciendo los límites para los nuevos crecimientos, evitando así la urbanización difusa del territorio. Con unos criterios de ordenación y desarrollo acorde con el nuevo modelo que se plantea.

Como ideas generales podemos considerar que Altea es un municipio que parte de un valor de marca conocido, que es que se conoce y se percibe como un municipio con un territorio de calidad, con grandes valores positivos, como son entre otros:

- Un entorno natural privilegiado
- Alta calidad medioambiental
- Vocación turístico –residencial
- Espacio urbano de calidad

Altea es un municipio con recursos reales y actuales endógenos, que le confieren una singularidad especial. Así:

1.- Se trata de un territorio con un entorno natural privilegiado. La Sierra de Bernia, la costa, cuatro puertos, el río Algar y huerta. Por ello uno de los objetivos del nuevo plan es la conexión de estos espacios, su puesta en valor y la potenciación del paisaje

2.-Territorio con un entorno cultural de primer orden, de alto valor arquitectónico con dos cascos antiguos el de Altea y el de Altea la Vella, de alto valor etnológico, arqueológico, medioambiental y con grandes actividad cultural. De esta forma uno de los objetivos del plan es potenciar los anteriores valores, evitando su deterioro y procurando que los mismos entren a formar parte del nuevo concepto de generación de recursos económicos.

3.- Se trata de un municipio con vocación de calidad, con imagen de calidad turística, con una oferta cultural avanzada y municipio de gran atracción.

Todo ello nos debe llevar a que uno de los objetivos del plan es, potenciar la calidad turística, potenciando y poniendo en valor los entornos naturales, paisajísticos y culturales, con un desarrollo residencial racional y limitado, que nos lleva a un turismo sostenible, con empresas innovadoras.

4.-En conjunto se busca conseguir una calidad integral, es decir un modelo urbanístico con un valor añadido para una Altea sostenible.

Para poder conseguir una calidad integral, se busca:

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

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.

Memoria Justificativa 68

El Secretario Accidentat
(firmado al margen)





- Mejora del espacio publico
- Mejora del tráfico y la movilidad
- Recorridos peatonales
- Medios alternativos al vehículo
- Dotar de un adecuado sistema de estacionamiento público
- Mejora de la red viaria- completando la existente
- Mejora de la actividad social y económica
- Clústeres locales (Ideas + recursos + Actores sociales)
- Movilización del stock de viviendas vacantes
- Explotación del turismo asistencial
- Completar el suelo vacante con criterios de preservación de la imagen de Altea Carbonera, Foieta, La Olla, El Pontet, CapBlanc
- Restringir los crecimientos en zonas de alto valor paisajístico y medioambiental, Sierra Alta, Altea la Vella.
- Potenciar los valores de las arquitecturas existentes
- Solucionar la localización de las actividades industriales existentes, para ello:
 - Se reconvierte a uso terciario la antigua zona industrial en el casco urbano de Altea
 - Se potencia el área industrial de la carretera de La Nucía, con dos nuevos sectores, Montahud y Expoaltea.
- Creación de reservas de suelo para la implantación de usos asistenciales y terciarios de especial importancia, planteando su localización en suelos no desarrollados en la actualidad.
- Completar las necesidades dotacionales con:
 - Nuevo cementerio.
 - Incremento de Parques urbanos
 - Aparcamiento
 - Ecoparques
 - Infraestructura verde
 - Infraestructura viaria de conexión interior-exterior
 - Reservas escolares
 - Reserva vivienda protegida
 - Zonificación del suelo rural, potenciando el suelo de interés agrícola, con aquellos usos compatibles con la agricultura y el turismo rural, limitando la posibilidad de implantación de actividades no ligadas a esos usos.
 - Protección de los elementos naturales que contribuyen a poner en valor los recursos endógenos.





- Protección de los elementos arquitectónicos, etnológicos y de interés, a través del Catálogo de Bienes patrimoniales y espacios de interés que se encuentra en tramitación.
- Protección de las visuales del Centro Histórico tradicional de Altea y Altea La Vella.

En SINTESIS, conseguir UN MODELO TERRITORIAL SOSTENIBLE CON RECURSOS LIMITADOS.

El nuevo modelo de Altea que se plantea está guiado por criterios de racionalidad y sostenibilidad con una propuesta de clasificación y usos coherente con el establecimiento de pautas sostenibles de ocupación del territorio para un desarrollo sostenible, poniendo en valor el paisaje. El modelo introduce las nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación, al tiempo que apuesta por una gran reserva de zonas verdes y equipamientos, con un sistema de gestión adecuado, que permita repercutir en la colectividad las diferentes actuaciones que se vienen planteando. Siempre preservando de la urbanización aquellos espacios de más valor, y creando un sistema de espacios naturales que estructure ambientalmente el territorio.

Como consecuencia de los distintos periodos de información pública realizados para la puesta en consideración de la primera versión preliminar del plan estructural se introdujeron una serie de cambios con el fin de poder dar cumplimiento a los requerimientos de las distintas administraciones sectoriales a las que se les solicitó el preceptivo informe y también los motivados por la estimación de alegaciones de particulares.

En cualquier caso estos cambios mantenían y reforzaban el modelo propuesto inicialmente. Los cambios operados afectaban a:

1.- La red viaria estructural del municipio:

- Introducción de una ronda interior para mejorar la comunicación del núcleo de Altea la vella y las urbanizaciones de la sierra con el núcleo urbano de Altea y complementarla con su conexión a la CN-332 discurriendo por el linde del término municipal con Alfaz del Pí.
- Inclusión de la modificación de la ronda interior en el tramo de la Cuesta de las Narices en lugar del trazado conocido como de Ronda Sur, con el fin de evitar agresiones al paisaje y adaptar el trazado de la vía .
- Cambio en la red viaria estructural que se propone en el sector Cap Blanc, más integrada.

2.- La red de dotaciones públicas, la nueva propuesta plantea:





- Localizar la zona de reserva escolar de forma conjunta a una reserva deportiva en la parte superior del Camí del Algar antes del acceso a Pda San Roc.
- Considerar el Cementerio de Altea la Vella como dotacional privado, SQI*.
- Considerar el equipamiento de Santa Bárbara con carácter público.

3.- Nueva consideración de los suelos de crecimiento ajustados a las determinaciones del último informe de Territorio que implican el cambio de uso global para el Sector Cap Blanc que pasa a considerarse como Residencial. Establecer el 52 % para uso residencial, el 35 % de uso hotelero incompatible con residencial y el 13 % para usos terciarios compatible con hotelero e incompatible con Residencial.

4.- Posibilidad de establecer un parque tecnológico cultural y compatibilizarlo con el uso industrial, Altea está considerada por la ETCV dentro de los territorios innovadores y procede crear valor en la cualificación de sectores tradicionales incluyendo nuevas actividades relacionadas con la sociedad del conocimiento. Vocación territorial de Alta tecnología, como 'Cluster cultural'. Parque tecnológico científico ligado las áreas del conocimiento y la cultura.

5.- Incluir las medidas de corrección para la Inundabilidad derivadas del Plan Director de avenidas de la Marina Baixa en relación a los Barrancos del Barranquet y de los Arcos.

6.- Modificar la regulación de los usos en el suelo no urbanizable y sus determinaciones, en particular:

- En el suelo de protección agrícola establecer como parcela mínima para el uso de vivienda unifamiliar 10.000 metros cuadrados, aunque se restringía y limita la superficie edificable y en cualquier caso la vivienda debía estar vinculada a la explotación agraria. Todo lo que se pretende construir computará como ocupación (tanto edificaciones auxiliares como terrazas y pérgolas y piscinas), incluido en el 2 % establecido en la LOTUP. Siendo imprescindible que conste informe vinculante de explotación agrícola.
- Regulación para la implantación del Uso ganadero: La ganadería extensiva se admitirá en todo el término municipal y la intensiva en el suelo de protección agrícola. En consecuencia en la definición de la zona se añade el uso ganadero.
- Regulación para los Invernaderos: La regulación requerirá que el solicitante habrá de estar dado de Alta en la actividad profesional.





Retranqueos de 5 mts a todos los lindes y han de quedar libres. Ocupación máxima 80%

- Características de las edificaciones en suelo no urbanizable: mantener el uso de la teja y las alturas; sólo se podrá excepcionar si la Consellería de Agricultura lo permite en función de las necesidades de la actividad a realizar, y siempre con estudio de integración paisajística.
- Modificación en la regulación y ubicación para las Declaraciones de Interés Comunitario (DIC) de campamentos de turismo y asimilados: En suelo no urbanizable protegido no se admitirán. Tan sólo se permiten en suelo no urbanizable común agrícola. Los retranqueos quedarán libres, con el uso propio del suelo no urbanizable. El 50 % de la parcela que se proponga quedará libre de ocupación, siendo condición obligatoria que se deje en primer lugar libre la zona perimetral de la parcela y el resto en las zonas con mayores valores paisajísticos. La zona libre deberá preservar su estado natural y se incorporará vegetación autóctona. En cualquier caso se habrán de evitar los impactos visuales como consecuencia de su implantación en suelo no urbanizable. La parcela mínima para poder implantar este uso será de 10.000 metros cuadrados y 25.000 metros cuadrados dependiendo de la zona. Cualquier tipo de instalación realizar mediante Dic, deberá resolver su integración con la red viaria de carácter estructural del municipio, así como solucionar las posibles afecciones al tráfico como consecuencia de su implantación.
- DIC para uso asistencial: no permitidas
- DIC para uso Hotelero: no permitidas
- DIC para uso Educativo privado: no permitidas

Tras someter nuevamente a exposición pública la II versión preliminar del Plan general estructural, que recogía los cambios operados ya puestos de manifiesto, fueron solicitados los informes sectoriales correspondientes y se estudiaron las nuevas alegaciones presentadas.

La propuesta del PGE incorpora las alegaciones estimadas así como las observaciones y condicionantes formulados por las diferentes Administraciones Públicas consultadas, destacando:

- ☞ **ETCV**, con la emisión de un informe favorable final en 2019, tras el ajuste de las propuestas realizadas en 2015 justificando los crecimientos según las directrices de crecimiento residencial y de actividades económicas, que supuso un recalcu





de los índices de crecimiento por parte del Servicio en 2018. Así, la propuesta del PGE de Altea cumple los criterios establecidos en la ECTV.

- ☞ **PATRICOVA**, con la emisión de sendos informes desfavorables en 2015 y 2018 por resultar afectados diversos sectores, solicitando la realización de un estudio de inundabilidad. En este sentido, la propuesta de PGE incorpora las determinaciones del Plan Director de Defensa contras las Avenidas de la Marina Baja formulado por la Confederación Hidrográfica del Júcar. Así, se incluyen condicionantes para el desarrollo de los sectores afectados por la peligrosidad de inundación del barranc dels Arcs (ZND Carbonera y Cap Blanc) y del Barranquet (ZND Pontet).
- ☞ **Servei d'Infraestructura Verda i Paisatge**: se han integrado las determinaciones del Estudio de Paisaje en la documentación estructural del PGE, como se indicaba en el informe de 2015, así como también se han completado los espacios integrados en la Infraestructura Verde y se han formulado fichas específicas para los programas de paisaje. De igual forma, se han incorporado una Sección de Paisaje al Catálogo de Protecciones y dos indicadores específicos en el programa de seguimiento del PGE.
- ☞ **DG d'Infraestructura Viària**: se ha grafiado una reserva viaria de ronda urbana que une la CV-760 con la estructura viaria primaria del municipio. Además, se han grafiado de forma correcta zonas de servidumbre y afección de las infraestructuras de titularidad autonómica.
- ☞ **DG Sostenibilidad de la Costa y el Mar**: se ha adecuado la cartografía al deslinde vigente, incorporando las zonas de servidumbre de paso y de protección, grafiando los accesos peatonales y rodados en la zona litoral. Además, se han incluido condicionantes en las fichas de gestión de los sectores litorales y se han incorporado a la zonificación de ZRP-AF-CT la lleta y el Illot de l'Olla. En las normas urbanísticas se han recogido de forma explícita, para cualquier tipo de suelo, las limitaciones de la legislación de costas.
- ☞ **Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información**: se ha incorporado a la normativa urbanística un articulado expreso relativo a la legislación básica sectorial de telecomunicaciones, en el sentido expresado en el informe.
- ☞ **Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunitat Valenciana**: se han grafiado de forma correcta las zonas de servidumbre y afección de las





infraestructuras, reflejando las limitaciones a los usos establecidos por la legislación sectorial básica de carreteras y su reglamento, con condicionantes en las fichas de gestión de los sectores afectados.

- ☞ **DG Movilidad:** Se ha procedido a la formulación de la revisión del Plan Municipal de movilidad y se ha incorporado al mismo las determinaciones analizadas en el Estudio de tráfico y movilidad que acompaña al EATE.

Además de lo anterior y como consecuencia de la estimación de las alegaciones presentadas a la II Versión preliminar del Plan General estructural, recogió:

- La eliminación de las Unidades de ejecución para su posterior tratamiento en el Plan de Ordenación Pormenorizada
- La admisión de uso de tanatorio para todo el ámbito de los suelos incluidos en las zonas de nuevo desarrollo industriales
- Completar el suelo urbano de borde en la zona de acceso a la Sierra.
- Ajustar la delimitación del suelo urbano en la Zona de la Avenida de la Nucía en el límite con el Sector El Pontet.
- Corregir errores en la documentación que fueron puestos de manifiesto y estimados con objeto de la I versión preliminar.
- Completar el informe de viabilidad económica.
- Ajustar las fichas de gestión y las de zonas de ordenación a los requisitos exigidos por los informes sectoriales.

5 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

5.1 EN RELACIÓN A OCUPACIÓN DEL SUELO, OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN, CRITERIOS Y AFECCIONES APLICABLES

En la actualidad la planificación urbanística en la Comunidad Valenciana, encuentra un referente básico en la Estrategia Territorial que la Consellería de Infraestructuras, territorio, Urbanismo y medio Ambiente.

El Plan General de Altea, pretende asumir íntegramente dicha estrategia, trasladando al territorio del municipio los objetivos y criterios establecidos por dicha Estrategia.

De este modo los objetivos generales de esta planificación urbanística serían aquellos que define la LOTUP siendo su base la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible.





En la definición de objetivos específicos la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, propone un nuevo enfoque del modelo de crecimiento territorial adaptado a las nuevas demandas.

Para ello, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana propone actuar sobre todos y cada uno de los factores territoriales que apoyan este nuevo modelo de crecimiento: cualificar el territorio y el paisaje, proponer modelos de movilidad sostenible, mejorar la cohesión social, aumentar la vertebración interna y externa de nuestro territorio, preparar el territorio para luchar contra el cambio climático, mantener el liderazgo en cuanto a la gestión sostenible de recursos hídricos, implantar modelos de gobernanza territorial transparentes e innovadores, etc.

Si bien como el objetivo del marco de planificación que se intenta lograr, pretende asumir las metas y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, existen dificultades inherentes a la evolución de la ocupación histórica del municipio por usos artificiales, que pueden impedir el cumplimiento de determinadas metas.

Estas dificultades, hacen referencia a un excesivo desequilibrio entre el tejido residencial continuo y el tejido residencial discontinuo, a favor de este segundo, consecuencia de un histórico de ocupación fundamentalmente por urbanizaciones residenciales de baja densidad, que hace que una parte importante del tejido residencial discontinuo, como son las urbanizaciones de la Sierra, no se hayan tenido en cuenta en el cálculo del suelo sellado y por tanto en los crecimientos permitidos según la ETCV (aproximadamente 700 ha de suelo con planeamiento aprobado, ejecutado y edificado, que por ser tejido discontinuo, según criterios del SIOSE no han computado como suelo sellado a efectos de crecimiento)

Cálculo del suelo sellado del Documento de referencia.

De acuerdo con el Anexo del Informe del Área de planificación del Territorio y litoral de 26 de Julio de 2011, en el que se recoge el cálculo del suelo sellado en base al SIOSE 2010 realizado por los técnicos de la Consellería, se establecía una total de suelo sellado en el municipio de Altea de 10.719.159 m² que para una superficie del término municipal de 34.456.422 m² suponía un porcentaje de suelo sellado de 31,11%.



**SEGÚN EL INFORME DE CONSELLERIA**

TOTAL SUELO SELLADO SIOSE 2010 (Según anexo del Informe del Servicio de planificación del territorio y el litoral, de 26 de Julio de 2011, emitido al documento de inicio)
 SUP. MUNICIPIO 34.456.422,00

USO	RESIDENCIAL	% MUNICIPIO	USO	ACTIVIDADES ECONOMICAS	% MUNICIPIO	USO	SISTEMAS GENERALES	% MUNICIPIO
CASCO URBANO	164.255,00	0,48%	PRIMARIO	101.118,00	0,29%	INFRAESTRUCTURAS	944.587,00	2,74%
ENSANCHE	1.084.051,00	3,15%	INDUSTRIAL	315.531,00	0,92%	EQUIPAMIENTO	2.415.010,00	7,01%
DISCONTINUA	5.594.762,00	16,24%	TERCIARIO	99.845,00	0,29%			
TOTAL	6.843.068,00	19,86%	TOTAL	415.376,00	1,21%	TOTAL	3.359.597,00	9,75%
			TOTAL CON PRIMARIO	516.494,00				

TOTAL SUELO SELLADO	10.719.159,00
Porcentaje suelo sellado	31,11%

Estudiados y revisados detalladamente los cálculos anteriores y en base a los planos 1, 2, 3 y 4 del citado anexo, se comprobó:

1.- La existencia de errores en cuanto a la localización de los usos de acuerdo con las tramas de colores del SIOSE. Así por ejemplo se había marcado como equipamientos parte de las urbanizaciones de la Sierra de Altea que pertenecen al uso residencial discontinuo, con lo cual una vez corregido los 2.415.010 m2 de equipamientos eran realmente 360.178 metros cuadrados. Esa diferencia de más de dos millones de metros (que engloba las superficies de Urlisa III, Urlisa II, Urlisa I, Galera de las Palmeras, Sierra Altea I y Sierra Altea Golf) pasaba a incrementar la superficie de suelo sellado discontinuo y por tanto en lugar de 5.594.762 m2 se pasaba a 7.649.593,50 m2.

2.- Había correcciones de pequeña entidad en los suelos terciarios e industriales existentes y medidos sobre la cartografía del SIOSE 2010.

TOTAL SUELO SELLADO CORREGIDO PG ESTRUCTURAL 2015

USO	RESIDENCIAL	% MUNICIPIO	USO	ACTIVIDADES ECONOMICAS	% MUNICIPIO	USO	SISTEMAS GENERALES	% MUNICIPIO
CASCO URBANO	164.255	0,48%	PRIMARIO	101.118,00	0,29%	INFRAESTRUCTURAS	944.587,00	2,74%
ENSANCHE	1.084.050	3,15%	INDUSTRIAL (3)	345.720,50	1,00%	EQUIPAMIENTO (1)	360.178,50	1,05%
DISCONTINUA (2)	7.649.594	22,20%	TERCIARIO (4)	112.684,00	0,33%			
TOTAL	8.897.899	25,82%	TOTAL	458.404,50	1,33%	TOTAL	1.304.765,50	3,79%
			TOTAL CON PRIMARIO	559.522,50				

TOTAL SUELO SELLADO DEL MUNICIPIO	10.762.186,50
Porcentaje suelo sellado	31,23%

Del cuadro anterior se deducía que el suelo sellado total para el municipio sería de 10.762.186,50 m2 con la distribución que figura en cuanto a usos, y el porcentaje de suelo sellado es de 31.23 %. La diferencia que se observaba no era de gran magnitud en cuanto a las cantidades globales.

No obstante era necesario precisar que la superficie de suelo destinada a actividades económicas sí que variaba después de la medición realizada, y en consecuencia se había de revisar la aplicación del IMOSE que se debía de realizar sobre





458.404,50 m2, lo que implicaba un aumento en el suelo con destino a actividades económicas que debía de pasar a ser de 197.224 m2 frente a los 178.695 m2 inicialmente propuestos.

En cualquier caso, el objetivo de la revisión del Plan es sustituir un instrumento de planeamiento no adaptado normativamente respecto a la actual legislación urbanística y que fue redactado con una clara filosofía desarrollista que contenía múltiples elementos en conflicto con los actuales criterios de sostenibilidad ambiental. En el nuevo documento, en abstracto, no se plantean nuevos crecimientos respecto del que se revisa, al margen de pequeñas bolsas intersticiales de cierre. Se plantea la desclasificación de suelos urbanizables fundamentalmente en la zona de la Sierra, lo que implica un consumo menor de suelo por habitante del plan general actualmente vigente. Estas desclasificaciones suponen una superficie de suelo de 7.971.528 m2 (797,15 has.) que corresponden:

1.- Zonas de ámbitos de suelo urbanizable y urbano

- Aramo 6.632.600 m2
- Alhama Springs 369.700 m2
- Alama Candela 74.728 m2
- Expoaltea 153.300 m2

2.- Ámbitos completos de suelo urbanizable

- S4.2 Marymontaña..... 161.500 m2
- S5 Caralmar 185.000 m2
- ITA 1,2 y 3..... 198.300 m2
- Industrial Sogay-Mosmai..... 196.400 m2

Se pretende con todo ello, lograr un modelo de crecimiento, basado en los objetivos de la nueva Estrategia Territorial Valenciana, pero integrando en la medida de lo posible los usos históricos existentes en el territorio derivados de instrumentos de planeamiento anteriores.

El Documento de Referencia emitido por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, en febrero de 2.013, identifica a la propuesta del Plan General de Altea reflejada en el Documento Consultivo diferentes problemas y objetivos a alcanzar. Se insta a establecer en el Plan y el ISA un modelo territorial sostenible. El modelo resultante y elegido del examen de las alternativas, recoge lo exigido en el Documento de Referencia. Se tiene en cuenta la valoración previa de los espacios con valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales, así como sus conexiones, que resultan





necesarios para mantener los procesos ecológicos básicos del territorio, a fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y determinan los futuros desarrollos urbanos y territoriales de Altea.

En líneas generales, en la denominada ahora alternativa 2, objeto de exposición pública durante los años 2015 y 2016, se respetaban sensiblemente los límites de crecimiento establecidos en el Documento de referencia. La versión preliminar del plan general estructural planteaba ajustes de los ámbitos de los sectores industriales en atención a los requerimientos contenidos en el documento de referencia que recomendaba como límite de crecimiento máximo para suelos destinados a actividades económicas, en base a las Directrices 95 a 101 de la Estrategia de la Comunidad Valenciana, la cantidad de 178.695 mts de suelo.

No obstante, por parte de la Consellería de territorio se informa en el presente año 2018, que de la consulta de los crecimientos demográficos de los últimos 20 años (Directriz 87 de la ETCV) y de las diversas proyecciones demográficas para la zona de Altea se concluye que el crecimiento demográfico del municipio supera la media de la comarca a la que pertenece, y por ello se puede proponer la actualización de la Tasa de crecimiento. Dicha tasa (TCD) pasa a ser del 2%, siempre entendiendo que se trata de un índice máximo de ocupación de suelo sellado, y que se han de tener en cuenta los principios directores de acuerdo con la Directriz 78 de la ETCV que son vinculantes.

En consecuencia de lo anterior el crecimiento máximo de suelo residencial y para actividades económicas actualizado en el año 2018 y según las Directrices 80 a 86 y 95 a 101 de la ETCV es:





ALTEA		
Área funcional (AF)	La Marina Baixa	
Comarca	La Marina Baixa	
Área Urbana Integrada (AUI)	Altea	
Sistema Nodal de Referencia (SNR)	NO	Tipo nodo:
Ámbito territorial	Plana Litoral/cota 100 Tipo A	
Población (P)	24.006 habitantes	
Población empleada (Emp) sector industrial y terciario	7.287 empleos	
Superficie término municipal (S _T)	34.456.422 m ²	
Superficie sellada SIOSE 2010 (S _S)	10.848.345 m ²	
% S _S /S _T	31,48%	
Suelo computable residencial	2.206.698 m ²	
Suelo computable actividades económicas	415.376 m ²	
SUELO RESIDENCIAL		
TCD 2011-2030	2 % anual	48,59%
Población estimada 2030	35.672 habitantes	
FCTM	$-0,1914 \times \ln(P) + 3,007$	1,08
FCVT		1
IMOS	TCD x FCTM x FCVT	52,31%
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo residencial		1.154.324 m²
SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
TCE 2011 - 2030	2,25 % anual	56,05%
Población empleada estimada 2030	11.371 empleos	
FCEA	$-0,2957 \times \ln(\text{Emp}) + 3,9719$	1,34
FCVT		1
IMOSE	TCE x FCEA x FCVT	75,22%
Flexibilidad	No aplicable	
Crecimiento máximo suelo actividades económicas		312.446 m²

La propuesta que se define como alternativa 4^a o Versión Final, de acuerdo con el siguiente cuadro establece un crecimiento máximo de suelo residencial de 1.119.834 m²s inferior al máximo establecido de 1.154.324 m²s, y un crecimiento de suelo para actividades económicas de 246.958 m²s inferior al máximo actualizado de 312.446 m²s.

El crecimiento del suelo destinado a uso residencial está formado por:

El suelo urbano y los sectores pertenecientes a las Zonas de nuevo desarrollo, definidas conforme a los criterios del TRLOTUP. Si bien se distinguen dos grupos debido a su estado de ejecución, los que se encuentran en desarrollo ya sea porque tienen los instrumentos de ordenación y gestión aprobados con anterioridad a la redacción del Plan General Estructural como es el caso del Sector SR-4 Bellas Artes (antes RS-8 Bellas





Artes) y están en vías de urbanización o porque tengan que modificar la ordenación pormenorizada vigente para adaptarse al nuevo Plan General Estructural; y aquellos que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada.

El suelo destinado a actividades económicas está formado por los sectores SI1 y SI2 (Montahud y Exposaltea con vocación dominante industrial y por ST1 El Pontet con carácter terciario-asistencial. El sector Pontet, se destina a uso terciario de carácter asistencial, para dar así respuesta a una cada vez más creciente demanda de suelo apto para su implantación. Las características de este sector permiten que estos usos se integren en el conjunto de la ciudad favoreciendo la diversidad de actividades. Con ello se genera una oferta de suelo suficiente para eliminar la posibilidad de la localización de este tipo de actividades en suelo no urbanizable a través de mecanismos excepcionales (DIC), evitando con ello transformaciones de suelo innecesarias.

Teniendo en cuenta todos los argumentos expuestos, la propuesta de crecimiento que contiene el presente Plan General Estructural se resume en el siguiente cuadro.

ZONA/CLASE	CONCEPTO		Sup (m2)	SUP DE SUELO SELLADO SEGÚN SIOSE/OTROS CRECIMIENTOS DIRECTRIZ 88	SUP DE SUELO CRECIMIENTO	
ZUR/S URBANO	A) NUEVOS AMBITOS DE SUELO URBANO CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		110.308	110.308	-	
	B) AMBITOS DE SUELO URBANO EXISTENTE CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE REFORMA INTERIOR/PLAN ESPECIAL		174.875	142.465	32.410	
	C) AMBITOS DE SUELO URBANO EXISTENTE CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE ORDENACION PORMENORIZADA		42.321	25.808	16.513	
	D-1) SUELO SOMETIDO A ACTUACION INTEGRADA	51.801	231.462	51.801	-	
D-2) SUELO SOMETIDO A ACTUACION AISLADA (SIERRA)	179.661	64.292		115.369		
ZUR	TOTAL URBANIZADO		558.966	394.674	164.292	
ZND/URBANIZABLE	SECTORES DE USO RESIDENCIAL EN DESARROLLO (SR)	SR1	I FINCA ALHAMA	1.044.352	48.387	955.542
		SR2	MARYMONTAÑA II		40.423	-
		SR4	BELLAS ARTES			
	SECTORES DE USO RESIDENCIAL (SR)	SR3	CARBONERA	-	-	
		SR5	CAP BLANC	-	-	
ZND (RES)	SUELO DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL		1.044.352	88.810	955.542	
DIFERENCIA	A CRECIMIENTO DE SUELO RESIDENCIAL PROPUESTO				1.119.834	
	B CRECIMIENTO MAXIMO DE SUELO RESIDENCIAL ETCV				1.154.324	
	B-A				34.490	
ZND/URBANIZABLE	SECTOR DE USO TERCARIO (ST)	ST1	EL PONTET	115.819	-	115.819
	SECTORES DE USO INDUSTRIAL (SI)	SI1	MONTAHUD	238.741	107.613	131.128
		SI2	EXPALTEA			
ZND (AE)	SUELO DE NUEVO DESARROLLO ACTIVIDADES ECONOMICAS		354.560	107.613	246.947	
DIFERENCIA	A CRECIMIENTO DE SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS PROPUESTO				246.947	
	B CRECIMIENTO MAXIMO DE SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS ETCV				312.446	
	B-A				65.499	
TOTAL MUNICIPIO					1.366.782	





En las zonas urbanizadas se incorporan suelos urbanos consolidados y sectores de cierre de tramas urbanas tanto en el núcleo de Altea como en las urbanizaciones (especialmente de la Serra de Bérnia). La superficie total de las zonas de crecimientos es de 1.465.581,00 m² (el 4,20 % del término municipal), de los cuales 1.111.006,00 m² son residenciales y 246.958 m² están destinados para actividades económicas. En la siguiente tabla se relacionan todos los ámbitos de nuevos crecimientos, especificando su denominación, superficie y posible excepción de ser considerados como nuevos crecimientos con base en lo dispuesto en la directriz 88 de la ETCV.

AMBITOS DE SUELO URBANIZABLE CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN PARCIAL				
Zona de Ordenación	Sector	Nombre	Sup. (ha)	ETCV-D88
ZND-RE 1	SR1	I FINCA ALAMA	195.644,00	PARCIAL CONSOLIDADO
ZND-RE 2	SR2	MARYMONTAÑA II	135.990,00	
ZND-RE 3	SR3	CARBONERA	81.360,00	
ZND-RE 4	SR4	BELLAS ARTES	275.024,00	PARCIAL SELLADO
ZND-RE5	SR5	CAP BLANC	422.988,00	
ZND-IN 1	SI1	MONTAHUD	73.788,29	PARCIAL SELLADO
	SI2	EXPOALTEA	164.953,00	88E 25%
ZND-TR 1	ST1	EL PONTET	115.819,00	
TOTAL, Suelo Urbanizable (a Plan Parcial)			1.465.566,29	
			1.465.566,29	
SUELO URBANO INCOMPLETO				
A) NUEVOS AMBITOS DE SUELO URBANO CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
Zona de Ordenación	Sector	Ámbito	Sup. (m ²)	ETCV-D88
ZUR-RE.1	R-1	SANTA CLARA	5.966	88A
	R-2	JARDINES DE ALHAMA	9.852	88A
	R-3	GOLF-MIMOSAS 1-2	35.288	88A
	R-4	AVDA DE LA NUCIA 1	7.048	SELLADO
	R-5	MONTAHUD	18.781	88A
ZUR-RE 7	R-6	ALTEA LA VELLA casco	33.373	88A
TOTAL, A)			110.308	
B) AMBITOS DE SUELO URBANO EXISTENTE CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE REFORMA INTERIOR/PLAN ESPECIAL				
Zona de Ordenación	Sector	Ámbito	Sup. (m ²)	ETCV-D88
ZUR-RE.11	R-7	LA OLLA 3	3.509	
ZUR-RE 3	R-8	FOIETES	28.901	
ZUR-RE 10	R-10	CARRER LA MAR	29.518	SELLADO
ZUR-TR-2	T-1	UE ALMENDRAS	35.461	SELLADO
ZUR-TR-3	T-2	CAP BLANC	77.486	SELLADO
TOTAL, B)			174.875	





C) AMBITOS DE SUELO URBANO EXISTENTE CON DETERMINACIONES ESTRUCTURALES REMITIDOS A PLAN DE ORDENACION PORMENORIZADA				
Zona de Ordenación	Sector	Ámbito	Sup. (m2)	ETCV-D88
ZUR-RE 9	R-9	PLA DE ALBES 1-2-3	7.109	SELLADO
ZUR-RE 3	R-11	CARBONERA 1-2	15.514	CONSOLIDADO
ZUR-RE.1	R-12	ALTEA LA VELLA (AIS)	16.513	
ZUR-RE.1	R-13	UE PUERTO	3.185	SELLADO
TOTAL, C)			42.321	
D) SUELO URBANO VACANTE				
D-1) SUELO SOMETIDO A ACTUACION INTEGRADA				
Zona de Ordenación	Ámbito		Sup. (m2)	ETCV-D88
ZUR-RE.1	GALERA DE LAS PALMERAS		6.975	88A
ZUR-RE.1	GALERA BAJA		2.379	SELLADO
ZUR-RE.4	LA OLLA		19.855	SELLADO
ZUR-RE.10	CASCO ALTEA-FERROCARRIL		943	SELLADO
ZUR-RE.1	CTRA DE LA NUCIA		16.498	SELLADO
ZUR-RE.1	CTRA DE LA NUCIA		3.539	SELLADO
ZUR-RE.10	UE TRAVESIA S JOSE		1.612	SELLADO
TOTAL, D-1)			51.801	
D-2) SUELO SOMETIDO A ACTUACION AISLADA				
Zona de Ordenación	Ámbito		Sup. (m2)	ETCV-D88
ZUR-RE.1	SIERRA DE ALTEA II		108.482	
	URLISA III		71.179	
TOTAL, D-2)			179.661	
TOTAL (Suelo Urbano incompleto)			558.966	

5.2 EN RELACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEGISLACIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANISMO Y PAISAJE DE LA CV.

De acuerdo con el modelo propuesto y lo dispuesto en el TRLOTUP se facilita la implantación racional de actividades económicas en el territorio que son compatibles con la conservación y mejora de los valores ambientales, culturales y paisajísticos enunciados anteriormente.

Desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio de Altea. Los criterios de sostenibilidad han sido determinantes en modelo propuesto.

Los suelos de nuevo desarrollo responden a necesidades reales y objetivas, justificados en indicadores de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para





garantizar la sostenibilidad global del plan. Además, estos crecimientos se ajustan al máximo respeto del territorio, mejorando la calidad del medio urbano, fomentando la movilidad sostenible y facilitando el acceso público a los paisajes de mayor valor, a través de la infraestructura propuesta y la red de corredores. Así el modelo territorial de este nuevo Plan General Estructural, se ajusta, como a continuación se justifica a la DATE emitida el día 29 de octubre de 2020..

El modelo define un proyecto de futuro basado en las fortalezas del territorio de Altea y no sólo en la solución de los déficits más evidentes, a la vez que mejora las condiciones ambientales, territoriales y paisajísticas para que éstas actúen como factores de dinamización del desarrollo económico y social del municipio, y en ningún caso como elementos estranguladores del mismo.

El paisaje de Altea es la huella que imprime carácter y memoria a este territorio, se relaciona su planificación y gestión con la planificación y gestión del patrimonio cultural. La propuesta contempla la gestión integrada del patrimonio cultural municipal, gestión entendida como un proceso en evolución constante que lo conserva y lo revaloriza, en función de las nuevas necesidades de la sociedad moderna.

El desarrollo sostenible y la adaptación y lucha contra el cambio climático, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos de Altea, es la meta última que se pretende conseguir. La sostenibilidad constituye uno de los apoyos estratégicos de su futuro, no entendiéndose como un freno sino como una oportunidad.

El paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. El paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio y así se recoge en las fichas de cada sector en los diferentes criterios de desarrollo de los mismos.

La gestión integrada y creativa del patrimonio ambiental y cultural del municipio; la preservación del paisaje como activo cultural, económico e identificador; la protección y preservación de los suelos con valores ambientales y la obtención de suelos estratégicos, mediante la aplicación de las técnicas de gestión territorial; el mantenimiento de un modelo compacto de ciudad y la mejora de las condiciones urbanísticas del medio urbano; la previsión de suelo suficiente para satisfacer las necesidades de crecimiento de la población y para actividades económicas; definiendo las pautas racionales y sostenibles de ocupación del territorio; la compatibilización de la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias con la protección de los valores ambientales y





territoriales, y la mejora de las conectividad externa e interna del municipio, son los objetivos generales que se plantean.

Se trata, en definitiva, de encauzar adecuadamente los cambios de uso del suelo, minimizando los impactos negativos, manteniendo los elementos estructurales que confieren identidad al territorio.

El Plan General Estructural como instrumento de desarrollo de un modelo global y con actuaciones concretas que mejora la calidad de vida de los ciudadanos, el desarrollo sostenible del territorio y la ciudad, la mejora de la calidad de lo urbano y el uso racional de los recursos.

Alzar al municipio en un modelo económico y productivo que supere el tradicional de la ciudad dispersa, el sol y playa, yendo a un modelo más atractivo que pretende la implantación de nuevas actividades generadoras de nuevos empleos no solo vinculados a los sectores actuales. Se pretende mantener el carácter del paisaje tradicional alteano, recuperar la arquitectura tradicional, nuevas ordenaciones acordes con los nuevos tiempos, con nuevos parques y zonas libres y peatonales.

Se evita la urbanización difusa del territorio, fomentando la ciudad compacta de los dos núcleos urbanos, el Casco de Altea y de Altea La Vella, estableciendo los límites a la construcción indiscriminada, a las nuevas viviendas unifamiliares aisladas, excepto las vinculadas a las explotaciones agrícolas y las tradicionales en el ámbito de San Roc, definiendo los ámbitos de desarrollo en donde la urbanización esté vinculada al mantenimiento del paisaje y a la ejecución de las infraestructuras necesarias, ha sido uno de los puntos de partida.

Detectar los ámbitos que han de quedar al margen de la urbanización y establecer los diferentes grados de protección de estos suelos estratégicos son otros de los aspectos fundamentales tenidos en cuenta a la hora de definir y plantear el modelo territorial de Altea

En definitiva, se ha pretendido sentar las bases para que el desarrollo futuro del municipio pase por la preservación y protección de las áreas de más valor ambiental del territorio, cuya consideración garantice un mayor atractivo de éste ante un sector de la sociedad cada vez más numeroso que aprecia y demanda este tipo de activos.

La comprensión del territorio municipal ha sido fundamental para establecer la clasificación del suelo y sus distintas protecciones. Se han detectado los puntos críticos en relación con la permeabilidad del territorio y se han establecido las medidas preservativas necesarias. Las zonas previstas para nuevos desarrollos se han localizado en aquellas áreas más adecuadas para ello por sus condiciones y aptitudes, dimensionándose en función de las necesidades planteadas.





El modelo territorial propuesto favorece el urbanismo compacto y los usos mixtos al mismo tiempo que plantea una infraestructura verde que posibilita la continuidad y la conectividad del territorio. Las estrategias de crecimiento urbanístico, contempladas en el modelo, son compatibles, además, con la conservación de sus activos patrimoniales, paisajísticos y ambientales del territorio.

La protección de los ámbitos de alto valor estratégicos y la detección de las áreas del territorio que han de quedar al margen de la urbanización ha sido el punto de partida. Mediante la programación temporal, se ha establecido la secuencia lógica de ocupación del territorio, adecuando el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de dotaciones, equipamientos básicos e infraestructuras en el mismo, definiendo unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.

La gestión integral del agua, la energía, los materiales y los residuos, la reducción de los procesos contaminantes, el reciclado, la depuración y el uso eficiente y renovable de los recursos son exigencias básicas para la implantación de estos nuevos desarrollos.

El modelo propone potenciar la Infraestructura Verde formada por itinerarios continuos acondicionados para ser utilizados y disfrutados por peatones, y, allí donde sea posible por ciclistas, siendo, a su vez, un elemento de atracción turística y puesta en valor del paisaje.

Esta red, por sus características, tiene carácter complementario de la red viaria municipal, estructurando entre ambas integralmente el territorio. Por esta razón, se deberá hacer hincapié en el adecuado diseño de los elementos de interconexión entre las dos.

La malla está concebida para asumir tipologías diferentes, en función de la localización y las características físicas de cada tramo: áreas con un tratamiento más formal, geométrico y con carácter casi urbano, sendas para caminantes y ciclistas, zonas de descanso; ámbitos con un tratamiento más natural y caminos que conecten con elementos de interés del entorno.

Siendo otro elemento definatorio del modelo la protección del patrimonio cultural y arquitectónico, mediante el Catálogo de Protecciones, con sus apartados de patrimonio cultural, patrimonio natural y del paisaje, será aprovechado para gestionar de forma activa este patrimonio protegido. Para su puesta en valor debe romperse la tradicional concepción de estos bienes como elementos aislados, debiendo ponerse en relación con los elementos de conectividad territorial.

Los itinerarios definidos, además de posibilitar el disfrute de los espacios naturales y del paisaje, permitirán el acceso al patrimonio cultural, arquitectónico,





etnológico, hidráulico, arqueológico de interés y entornos patrimoniales, tanto de los diseminados por el municipio como los integrados en el Casco de Altea y de Altea La Vella.

La definición de un sistema de espacios libres interconectados ha sido la base de la planificación. Esta gran infraestructura protege y pone en valor todos los principales espacios paisajísticos, ambientales y culturales, y constituye una matriz básica del territorio, configurándose como uno de los elementos articuladores del conjunto de estrategias que se plantean en el modelo territorial de Altea.

5.3 EN RELACIÓN A LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

De acuerdo con la directriz 5.2 del Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana -ETCV en adelante-, los objetivos y los principios directores se incorporarán desde el inicio de su elaboración en todos los planes, programas y proyectos del conjunto de las administraciones públicas cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunidad Valenciana. De entre los 25 objetivos generales establecidos en la directriz 3.2 de la ETCV, resultan aplicables y son objetivos del PGE de Altea, los siguientes:

- Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.
- Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.
- Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.
- Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.
- Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.
- Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.
- Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.
- Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.
- Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.
- Objetivo 21: Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio.
- Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.
- Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.
- Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.





Con la apuesta de la cualificación de un espacio territorial donde sea posible la rehabilitación y mejora de la calidad de la escena urbana en la búsqueda de espacios turísticos de calidad, el modelo territorial consolida espacios urbanos y/o residenciales para reforzarse y seguir estando considerado como el centro turístico y residencial más innovador del arco mediterráneo europeo.

La propuesta de crecimiento alrededor del suelo urbano de Altea y Altea La Vella genera un tejido urbano compacto y consolidado, de elevada calidad, donde exclusivamente se consolidan los suelos vacantes que consolidan los bordes y áreas urbanas. Y un pequeño crecimiento en el núcleo urbano de Altea La Vella.

Las zonas verdes actúan como pulmón de la provincia, y es por lo que la Estrategia sugiere su potenciación y su uso como áreas de recreo, mediante la implantación de actividades turísticas y de ocio, relacionadas con el medio ambiente, como es el caso del gran parque en Sierra Altea II vinculado a la Sierra de Bernia, la puesta en valor del Río Algar y la desclasificación de los sectores de Sierra Alta e IT-5 por su alto valor ambiental y paisajístico, y la desclasificación de los sectores IT-1, IT-2 e IT-3 entre Cap Negret y el Río Algar como conexión de la Sierra de Bernia con el Mar Mediterráneo en el entorno del Río Algar.

En relación con lo anterior en los nuevos desarrollos de Cap Blanc y El Pontet se prevén grandes espacios libres, así en el primero, es condición indispensable, para su desarrollo que la ordenación que se proponga contemple un Paseo marítimo en continuidad con el existente y con el del municipio colindante, acompañado de una gran área adyacente de espacios libres, parque público de la red primaria, y espacios, deportivos públicos que recuperen la única franja litoral vacante en el municipio para la colectividad, abarcando los primeros 100 metros de la costa, de 87.208 m² y, de otro lado, la creación de un espacio libre de 14.504 m² lineal con una anchura de 50 m cuya función será el drenaje y reducir la conurbación entre los municipios de Altea y Alfas del Pi. En cuanto al Sector Pontet se plantea reservar una gran espacio en la zona central del sector, que funcione como un gran parque urbano de 25.000 m². Dicho espacio se propone para que por un lado resuelva la conexión peatonal entre la zona de huerta, la Avenida Juan Alvaro, el camino del Pontet con el núcleo histórico tradicional, y por otro se preserve de uso edificatorio la zona para con ello conseguir mantener y proteger las visuales del núcleo histórico tradicional, así evitar la edificación en zona inundable, con el valor añadido de que preserva y protege el entorno del Poar (BRL).

También se establecen en el Plan General Estructural determinaciones respecto a la localización de zonas verdes del suelo sin desarrollar, como en el sector Carbonera y el ámbito de Foieta, en los que se deberá prever una reserva de zona verde (computable a efectos de estándares de red secundaria) de 20.000 m², en Carbonera y de 13.000 m² en Foieta, de forma longitudinal a lo largo de los dos ámbitos y en colindancia con el





espacio ferroviario. Esto garantizará la continuidad entre ambas zonas verdes, al objeto de conseguir una gran área de espacios libres, continua, que con independencia de su función dignifique la actual entrada al municipio y preserve y potencie las visuales al núcleo histórico tradicional y en particular al BIC del Baluard I Nucli Històric Renaixentista d'Altea.

Un conjunto de ámbitos estratégicos para la implantación de nuevos usos económicos y tecnológicos como el ámbito terciario/industrial en la zona de Montagut y el sector del Pontet con vocación principal de uso asistencial, por ello se adopta como uso dominante el terciario. Ambos desarrollos se destinan a actuaciones calificadoras del territorio.

La ETCV incluye el deber de proteger el paisaje y considerarlo como un activo cultural, identitario, económico y social, para la mejora de la calidad de vida y la competitividad del territorio, proponiéndose mediante el nuevo planeamiento mejorar la calidad urbana y ambiental, la potenciación de los procesos de tercerización, la mejora de la red cultural, la puesta en marcha de redes de cooperación entre ciudades, etc., premisa considerada en el nuevo Plan General Estructural de Altea, con los elementos integradores de la Infraestructura Verde y los crecimientos urbanísticos adaptados a las características del municipio y a su entorno ambiental, creciendo el núcleo urbano de la ciudad de acuerdo a las demandas residenciales actuales.

Se potenciará el turismo desarrollando las Ordenanzas Locales regulando los aspectos estéticos de la ciudad turística, y permitiendo impulsar la creación de infraestructuras culturales, deportivas, así como renovando y reconvirtiendo los equipamientos turísticos, las ofertas de eventos y actividades programadas.

Se persigue potenciar las actividades vinculadas al suelo agrícola tradicional, el uso sostenible de los espacios naturales protegidos, el turismo activo, el senderismo, etc. y la accesibilidad a iniciativas que permitan la implantación de tejido empresarial de calidad.

Consolidar una infraestructura verde como sustrato territorial que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio, conectando los ecosistemas litorales y de interior a través de corredores territoriales y biológicos y restaurando los ecosistemas fluviales, las zonas húmedas y los espacios litorales de mayor valor.

Conservando y poniendo en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural. Con las actuaciones previstas de las rutas por el territorio, Ruta de la Huerta, Ruta del Litoral, Ruta de la Sierra, Corredor Verde de Altea, todas conectadas y que dan acceso a los recursos paisajísticos más emblemáticos del territorio.





6 ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A MUNICIPIOS COLINDANTES

El término municipal de Altea limita con los términos municipales de: Alfaz del Pi, La Nucía, Callosa D'En Sarria, Calpe, Benissa, y Xaló.

Los terrenos lindantes con el término municipal de Alfaz están clasificados en parte como suelo no urbanizable común, suelo urbanizable residencial y terciario a lo largo de la CN-332. Por lo que no se observa discontinuidad entre términos.

En los terrenos lindantes con el término municipal de La Nucía se distinguen tres zonas con distintas clasificaciones., suelo urbano y urbanizable en la zona de Montahud, suelo urbano en la continuidad de la urbanización de Santa Clara, el resto como suelo no urbanizable común por lo que no se observa discontinuidad entre términos.

En los terrenos lindantes con Callosa d' En Sarria, existe una discontinuidad en el suelo urbanizable propuesto en el Plan general del municipio de Callosa que linda con terrenos protegidos en Altea, no obstante de acuerdo con las últimas sentencias que anulan el citado sector y el Plan General de Callosa en el ámbito del mismo no existiría discontinuidad entre términos.

En los terrenos lindantes con los términos municipales de Benissa, Xaló y Calpe existe compatibilidad al tratarse en todos ellos al igual que en Altea de suelos no urbanizables protegidos.

De todo lo expuesto podemos afirmar que la ordenación prevista para el Término Municipal de Altea en este Plan General es compatible con la clasificación del suelo de los municipios colindantes.

7 ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LAS DETERMINACIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA EMITIDA (DATE)

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 las determinaciones siguientes:





1.-No se podrá clasificar como suelo urbano la zona ZUR-TR3 Cap Blanc y deberá considerarse como suelo rural hasta que no se justifique que no existe riesgo de inundación (para ello deberá obtener un informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio). (Ver apartado D.1)

Una vez realizada dicha justificación, corresponderá al órgano sustantivo valorar si el suelo urbano delimitado cumple los requisitos para esta clasificación o si bien debe considerarse otra clasificación.

2.- Deberá excluirse de los sectores los cauces de ríos y barrancos por aplicación del artículo 21 RDL 7/15 dominio público hidráulico y el art. 23 PATRICOVA. Igualmente se deberá incluir en las fichas de los sectores afectados la disposición de espacios libre y zonas verdes junto a los mismos. (Ver apartado D.1)

Además, 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. (Ver apartado D.2)

3.- Como adaptación al PATIVEL, deberá modificarse la redacción de los arts. 61.2, 62.6 y 69 de las NNUU en los términos señalados en el apartado D.2.

En la Memoria Justificativa se incluirá la justificación del cumplimiento del art.13 PATIVEL.

4.- El límite sur del Sector Cap Blanc se redelimitará de forma que se evite la conurbación con Alfes del Pi en aplicación de la directriz 90 de la ETCV (ver apartados D.3 y D11)

5.- No se considera aceptable desde el punto de vista ambiental el uso de nueva vivienda aislada y familiar en todo el suelo no urbanizable del municipio., excepto en la zona ZRP-AG en el que se permitirá si está vinculada a la actividad agraria, en cuyo caso será necesario modificar el art. 61.8 de las Normas Urbanísticas para incluir todos los requisitos descritos en el art.197.b LOTUP. (ver apartado D.4)

También se permitirá en ZRC-AG1*, al tratarse de un núcleo tradicional catalogado.

6.- Deberá modificarse la regulación de los usos en el suelo no urbanizable en los términos expresados en el apartado D.5 (explotación de canteras, extracción de áridos y similares), D.6 (ganadería intensiva), D.7 (actividades terciarias), D.8 (actividades industriales) y D.9(suelo protegido).





7.- En relación a la propuesta de delimitación de los sectores urbanizables de uso industrial Montahud industrial y Expoaltea, en la zona situada al norte de la carretera CV-760 no podrán implantarse usos destinados a actividades económicas. (ver apartado D.10).

Los suelos destinados a PVJ-12 y PQI-7 deberán conservarse en su estado actual y no transformarse.

A la hora de realizar la ordenación pormenorizada del ámbito situado al sur de la mencionada carretera deberá situarse la zona verde colindante al suelo urbano residencial Montahud, teniendo en cuenta que deben preservarse los ejemplares de *Teucrium lepicepalum* identificados.

8.- Los ámbitos designados como zonas verdes de la red primaria PVP-1 y PVJ-1 deberán mantenerse, en todo caso, en su estado actual.

Corresponde a la Dirección General de Urbanismo determinar si deben o no considerarse zonas verdes de la red primaria. (ver apartado D.12)

9.- En las NNUU se incluirá la regulación de protección de los puntos de captación de agua destinada al consumo humano.

10.- En relación al sistema de tratamiento de las aguas residuales se deberá: (ver apartado D.15)

Poner como condicionante, en las fichas de gestión de los sectores, la necesidad de solicitar informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.

Considerar como PQI todas las estaciones depuradoras existentes.

Grafiar la red de colectores generales (en el PGE o en POP, según se determine urbanísticamente)

En el POP se deberá analizar por qué el influente de las EDAR es muy inferior al caudal de diseño y consecuentemente se establecerán los plazos y medidas a aplicar para que las viviendas incluidas en el suelo urbano depuren sus aguas residuales conectándose a la red de saneamiento, prestando especial atención a las urbanizaciones situadas en la Sierra de Bernia.

11.- En la ficha de los sectores siguientes se pondrá el condicionante señalado por el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 24 de febrero de 2020 (previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ubicados en zona de policía de cauce público o en





el momento de autorización de las obras se justifique la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico):

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.

12.- En las Fichas de Gestión de los siguientes sectores se deberá incluir la necesidad de 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 también requerirá el estudio de la afección sonora.

En el caso de que sea necesario adoptar medidas correctoras, se optará prioritariamente por alejar la fuente de ruido de los receptores. Como última medida se instalarán pantallas acústicas por la afección paisajística que generan, y en este caso son 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.

13.- En la ficha del sector ZND-RE1 Finca Alhama se incluirá la necesidad de estudiar el riesgo desprendimientos cuando se vaya a desarrollar.

14.- En las fichas de gestión de los sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial se deberá contemplar la reserva de una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos. (ver apartado D.17)

15.- Deberán corregirse los errores materiales observados en los términos indicados en el apartado D.18.

16.- El Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje verificará la introducción en el Plan de las determinaciones señaladas en su informe de 20 de febrero de 2020 previamente a su aprobación definitiva. Igualmente se pronunciará sobre el trazado de la Vía Litoral y su normativa reguladora.

17.- Previamente a la aprobación definitiva del Plan deberá obtenerse pronunciamiento definitivo de la demarcación de carreteras del Estado, del Servicio





de Planificación, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, y solicitar informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte y Ayuntamiento de Alfàs del Pi, referentes a las carreteras del Estado, carreteras de la Generalitat, costas/DPMT, a la afección paisajística, sobre el patrimonio cultural, reservas de suelo dotacional escolar, respectivamente.

En su virtud, a continuación se justifica cómo y dónde se han adoptado cada una de las determinaciones transcritas.

7.1 D1. RIESGO DE INUNDACIÓN. ADAPTACIÓN AL PATRICOVA

Según cartografía de riesgos del Plan Director de Defensa contra las avenidas en la comarca de la Marina Baja elaborado por la Confederación Hidrográfica del Júcar, existe riesgo generado por el Barranc dels Arcs y por el Barranc del Barranquet, afectando el primero a los sectores SR-3 Carbonera y al SR-5 Cap Blanc, mientras que el segundo afecta al Sector ST-1 Pontet.

El mencionado Plan Director adopta una serie de medidas correctoras que evitan que dichos sectores sean inundables, condicionándose el desarrollo de los mismos a su ejecución, circunstancia que se ha incluido en las Fichas de Gestión de los tres sectores afectados:

“El sector no podrá desarrollarse sin la previa o simultánea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa”.

Las medidas que se indican para los sectores SR-3 Carbonera y al SR-5 Cap Blanc son:

“En un primer tramo aguas arriba de la rotonda del Camí Vell d'Alacant, la sección consiste en la ejecución muros de mampostería de altura variable entre 1.50 y 2.00 metros. La longitud a cubrir por estos muros de mampostería 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-332a, se propone una sección de 7 metros de ancho, con solera 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 sección 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 sección 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 mampostería y de altura variable entre 1 y 2 metros.”

Y las medidas que se indican para el sector ST-1 Pontet.

“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, no se propone aumentar 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 Es necesaria la ejecución de un Área de laminación de un volumen aproximado de 125.000m³, con una profundidad de 2.00 m., con el fin de que el caudal punta que discurra por el encauzamiento del barranco no sea 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 OE1 Está previsto la adecuación ambiental de la zona ocupada por el Área de laminación mediante plantación de chopos (populis alba) y de matorrales del tipo taray (tamarix sp) y adelfas (nerium oleander).”

En el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 24 de febrero de 2020 se pone como condicionante que previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ubicados en zona de policía de cauce público o en el momento de autorización de las obras se justifique la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.





Los sectores afectados son 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.

Además de dicho condicionante, a la hora de delimitar el sector y establecer la ordenación pormenorizada se deberá tener en cuenta dos artículos de la legislación:

- Art. 21 RDL 7/15, el dominio público hidráulico se preservará de su transformación urbanística mediante su clasificación como suelo rural (no urbanizable).
- Art. 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”*.

En su virtud, se han redelimitado los sectores afectados dejando fuera el dominio público hidráulico.

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 Alfás del Pi, resultando afectado el suelo urbano ZUR-TR3 Cap Blanc.

Para que esta zona deje de ser inundable requiere de la ejecución de medidas correctoras (encauzamientos, áreas de laminación) que deben ejecutarse en el término municipal de Alfás del Pi. Hasta la fecha no se ha justificado el momento en el que se ejecutarán las mismas ni quien las abonará.

Al ubicarse en Alfás del Pi se encuentran fuera del ámbito de actuación del Plan General Estructural de Altea por lo que su ejecución no puede resolverse desde este Plan. En la actualidad se está tramitando el Plan General de Alfás del Pi (expte 104/09 EAE) y el último informe del Servicio de Ordenación del Territorio que consta en el expediente relativo al PATRICOVA es del 29 de noviembre de 2019 y se indica que para poder contar con dichas obras es necesario que tengan consignación presupuestaria.

Por ello, en relación la Determinación 1º de la DATE emitida, en fecha 29 de octubre de 2020, el desarrollo del ámbito del ZUR-TR3 Cap Blanc y ZND-RE-5 Cap Blanc, queda justificado de la forma siguiente:

Respecto del ZUR-TR3 Cap Blanc debemos indicar que existe suelo consolidado por la edificación anterior al año 1982, situado en la Partida de Cap Blanc en el límite con el término municipal de Alfás del Pi. Dicho suelo estaba clasificado en el planeamiento anterior a 1982 como Zona Turística en Núcleos. El Plan general de 1982 lo clasificó como Suelo Urbanizable No Programado. Este ámbito se hallaba parcialmente consolidado por la edificación de carácter residencial en el año 1982. En enero de 1986





se otorgó licencia municipal de apertura para la instalación de Camping de 1ª categoría, previa declaración de utilidad pública e interés social, en el resto de superficie del ámbito, de modo que éste quedó consolidado. Con posterioridad, en el año 1999/2000 se realizaron a cargo del Ministerio de Medio Ambiente, las obras de urbanización del Paseo Marítimo. El proyecto que se ejecutó contenía las obras de: Red de Aguas Pluviales, Renovación de la Red de agua potable, Pavimentación calzadas y aceras y Paseo, Alumbrado, Red de Telefonía subterránea, Señalización, Jardinería y mobiliario, y canalización para la previsión de futuros servicios.

Por lo tanto a diferencia del resto de suelo incluido en polígonos de la zona de Cap Blanc, el ámbito que ahora se delimita tenía a la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas todas las características exigidas por la disposición transitoria primera de la Ley 2/2013 de Protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas.

Se acompaña certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Altea en el que se acredita la situación de suelos urbanos consolidados en parte del ámbito de ZUR-TR3 Cap Blanc, por lo que se propone el ajuste de la delimitación como suelo urbano a los suelos que ya tienen dicha condición, con la obligación en la correspondiente de Zona, de la adopción de medidas a adoptar para minimizar los riesgos de Inundabilidad indicados, que consistirán en:

- ☞ 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.
- ☞ 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.
- ☞ 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.
- ☞ Su ejecución se formula como condicionante en la correspondiente ficha de zona mediante un Programa de Paisaje con financiación público-privada.

Se ha revisado, por tanto, la delimitación propuesta de suelo urbano, sujeto a las determinaciones de la disposición transitoria tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas, de conformidad con lo expuesto y con el informe emitido por el Ayuntamiento de Altea y que se acompaña a esta Memoria Justificativa como Anexo I.





Respecto a ZND-RE5 Cap Blanc, se introducen las mismas medidas que han sido indicadas, en coherencia con el ZUR-TR-3 Cap Blanc.

Se incorpora las condiciones para el cumplimiento de la Determinación 1ª de la DATE, por tanto a la Ficha de Gestión correspondiente para Cap Blanc (SR-5), a la que remite también la Ficha de Zona (ZND-RE-5) y a la Ficha de Zona de ZUR-TR-3 Cap Blanc.

Estas medidas deberán obtener informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, competente en la materia, corresponderá al órgano sustantivo valorar si el suelo urbano delimitado cumple los requisitos para esta clasificación.

De conformidad con la Determinación Segunda, se ha excluido de los sectores los cauces de ríos y barrancos por aplicación del artículo 21 RDL 7/15 dominio público hidráulico y el art. 23 PATRICOVA.

Se ha incluido en las fichas de los sectores afectados por cauces y barrancos (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) de la obligación de disponer de espacios libres y zonas verdes junto a los cauces de ríos y barrancos.

7.2 D2. ADAPTACIÓN AL PATIVEL

a) Cumplimiento de la franja de los primeros 1000 m desde la ribera del mar.

Tal y como ya se indicó en el informe emitido por el Ayuntamiento, en fecha 23 de marzo de 2020, queda justificado el cumplimiento del artículo 13 de la normativa del PATIVEL, respecto a la imposibilidad de clasificar nuevos suelos como urbanizables o urbanos hasta que no se haya consolidado por la edificación el 70% de los suelos urbanos y urbanizables existentes en el municipio:

La propuesta del PGE no plantea nuevos suelos urbanizables o urbanos en la franja de los 1000 m del litoral.

Los actuales suelos urbanos y urbanizables (con PAI aprobado) están consolidados en un 87,35 %, de acuerdo con la siguiente tabla, cumpliéndose el contenido del citado artículo 13 del PATIVEL:





ZONA	USO	SECTOR	PAI	TOTAL	1000 M	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO
ZND	RES	MARYMONTAÑA II	NO	134.990,00	134.990,00		134.990,00
ZND	RES	CAP BLANC	NO	422.988,00	422.988,00		422.988,00
ZND	TER	PONTET	NO	115.819,00	115.819,00		115.819,00
ZND	RES	BELLAS ARTES	SI	275.024,00	116.063,00	54.645,00	61.418,00
ZND	RES	CARBONERA		81.360,00	81.360,00		81.360,00
ZUR	RES	FOIETA			53.657,00	35.439,00	18.218,00
ZUR	RES	URBANO			5.675.112,00	5.675.112,00	
				1.030.181,00	6.599.989,00	5.765.196,00	834.793,00
						87,35160013	12,64839987

b) Incorporación al Plan del régimen de usos establecido por el art. 9 del PATIVEL para la zona ZRP-NA-LG3

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.

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.

Y, de conformidad con el artículo 9 del PATIVEL:

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.

De conformidad con la Determinación nº 2 de la DATE emitida, las Normas Urbanísticas transcribirán total o parcialmente el texto de los apartados del art. 9 del PATIVEL que el Ayuntamiento considere ajustados a las características concretas de su municipio. Los apartados que no se incluyan, así como el resto de usos no contemplados por el PATIVEL, no estarán permitidos.

En su virtud, se incorporan a la Ficha de Zona ZRP-NA-LG3 PATIVEL, dada la ubicación de la misma entre entornos urbanizados de uso residencial, los usos compatibles siguientes:





USOS COMPATIBLES EN RELACIÓN CON LOS PREVISTOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	<p>Construcciones e instalaciones destinadas a la conservación y mantenimiento de los valores del Litoral, que justifiquen su conservación.</p> <p>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.</p> <p>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 dos apartados anteriores, se solicitará informe a la conselleria competente en materia de agricultura y desarrollo rural</p>
	<p>Vivienda aislada y familiar en edificaciones preexistentes legalmente consolidadas</p>
	<p>Alojamiento turístico y actividades de restauración mediante la reutilización de la arquitectura tradicional existente y con la debida autorización administrativa si está afectado por el DPMT</p>
	<p>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.</p>
	<p>Actividades terciarias o de servicios:</p> <p>Actividades recreativas, culturales, educativas o deportivas, siempre y cuando su funcionalidad requiera necesariamente su implantación en la franja costera.</p> <p>Alojamiento de turismo, restauración y comercio con menos de 100 m² de venta, así como otras actividades vinculadas al disfrute del litoral y se justifique la imposibilidad de implantarlos en otra categoría de suelo litoral menos restrictiva en cuanto al régimen de protección; siempre y cuando en desarrollo en edificios existente en el momento de la entrada en vigor del PATIVEL, legalmente implantados.</p>
USOS INCOMPATIBLES	<p>Los no previstos en la legislación urbanística del suelo no urbanizable;</p> <p>Los usos mineros;</p> <p>Los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno excepto los necesarios para la actividad agrícola, la mejor ambiental o la funcionalidad de las infraestructuras;</p> <p>Las instalaciones de producción de energías renovables, excepto las de autoconsumo en edificaciones existentes;</p> <p>Nuevas edificaciones, salvo las necesarias para implantar los usos compatibles y con las restricciones indicadas en cada uso;</p> <p>Y todos aquellos no considerados expresamente como compatibles;</p>

Los artículos de las Normas Urbanísticas, remiten a la Ficha de Zona (Anexo I de la Normativa) correspondiente en la que se definen ahora los usos compatibles y no compatibles.





c) Incorporación a las fichas de las zonas ZND-RE-3 Carbonera y ZND-RE-5 Cap Blanc, una franja de 50 m, de conformidad con el art. 12 del PATIVEL

Además, 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. (Ver apartado D.2).

En virtud de esta Determinación la franja de 50 m se ha grafiado la afección en el ámbito del ZND-RE-5 Cap Blanc (margen derecha del barranco), dado que la margen izquierda ya es suelo urbano. Respecto de ZND-RE-3 Carbonera, únicamente se ha grafiado en la margen derecha del Barranc de L' Arcs, dado que la margen izquierda ya está afectada por viario, siendo inviable la creación de un corredor ecológico, no quedando afectado este Sector.

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.

Esta limitación también se traslada a las Normas Urbanísticas, a la delimitación del sector y a las fichas de Zona y de Gestión del Sector ZND-RE-5 ya que resulta afectada dicha Determinación y art. 12 del PATIVEL.

d) Trazado de la Vía Litoral

La Vía Litoral es un itinerario apto para la movilidad no motorizada que conecta todo el litoral de la Comunidad, perteneciendo a la Infraestructura Verde. Se regula en el art. 17 del PATIVEL y en la directriz 137 de la ETCV.

El Ayuntamiento de Altea realizó propuesta de trazado que en líneas generales discurre cerca de la costa, aprovechando mayormente carriles bici existente. El trazado se complica entre los dos puertos deportivos de Marina de Greenwich y La Galera (Mar y Montaña) ya que el relieve es más accidentado.

Respecto a los principales elementos naturales del municipio, se sobrevuela el río Algar por un puente con carril bici ya ejecutado y en la zona del Mascarat se aprovechan los caminos existentes.

Esta propuesta de trazado y cambios legislativos ha sido realizada con posterioridad a la emisión del informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje por lo que no pudo ser analizado por ellos. El citado informe respecto de la propuesta de Vía Litoral en el T.M. de Altea, que forma parte de la Infraestructura Verde, fue emitido, en





fecha 17 de mayo de 2022 por la Dirección General de Política Territorial y Paisaje, siendo la conclusión del mismo:

“El traçat de la via litoral inclòis en la II versió preliminar del Pla General Estructural d'altea, en el term municipal d'altea, és compatible, condicionat a que les consideracions abasn exposades s'incorporen a la II versió preliminar del PGE d'Altea, d'acord amb les determinacions del Pla d'Acció Territorial de la Infraestructura Verda del Litoral de la Comunitat Valenciana. Aquest informe s'emet exclusivament en materia del traçcat de la Via Litoral, sense entrar a analitzar altres criteris territorials”.

Los condicionantes a los que se refiere el informe son la descripción y detalle de la Vía Litoral de la Comunidad Valenciana a su paso por el T.M. de Altea, quedando descrita en las NNUU del PGE. Igualmente se realizan los correspondientes ajustes en las Normas Urbanísticas en la parte correspondiente a la Infraestructura Verde, a la Red Primaria Vía Litoral y se incorpora un noveno programa de paisaje al Estudio de Paisaje del Plan General Estructural.

7.3 D3. ADAPTACIÓN A LA ETCV. SELLADO DE SUELO

La ETCV se pronuncia determina los crecimientos máximos admisibles para cada municipio. En el caso de Altea para usos residenciales el límite se establece en 1.154.324 m² y para actividades económicas se establece en 312.446 m².

El Servicio de Ordenación del Territorio ha emitido informes el 28 de febrero y el 21 de marzo de 2019 relativos al cumplimiento de estos dos parámetros, describiéndose a continuación lo que en ellos se indica.

El Plan propone 1.241.593 m² de crecimiento residencial superando un 7% el límite de la ETCV. No obstante el informe considera admisible esta superación en base a tres premisas:

Por un lado a la gran cantidad de suelo desclasificado respecto al planeamiento vigente (8.037.300 m²);

Por otro lado al cambio de modelo de crecimiento propuesto pasando del modelo disperso en baja densidad al modelo compacto de media y alta densidad; y por último a que no se proponen nuevos crecimientos de suelo sino que utilizan los ya clasificados por el planeamiento vigente.

Respecto a las actividades económicas el Plan propone tres sectores que suman 390.900 m². Descontando las áreas consolidadas suponen aproximadamente 325.000 m² de nuevo suelo a sellar; esta cuantía excede un 4% respecto a lo considerado por la





ETCV (312.446 m².) pero la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje lo ha considerado como admisible.

Uno de los principios que establece la ETCV para la ocupación racional y sostenible de suelo para uso residencial (Directriz 78.h) es el de evitar los continuos urbanos y conurbaciones no deseadas favoreciendo modelos compactos discontinuos. Para evitar las conurbaciones (directriz 90) se indica que *“Los Planes territoriales y urbanísticos establecerán, como mínimo, una franja de suelo no urbanizable de 500 metros entre los suelos urbanos y urbanizables de unos núcleos urbanos con otros, siempre que la realidad física y ambiental lo permitan.”*

En la zona de Cap Blanc, en el linde con Alfaz del Pi, este criterio no se estaría cumpliendo, ya que se ha llevado el sector hasta el límite de término. Se indica asimismo que el Ayuntamiento de Alfaz del Pi, durante la tramitación de su nuevo Plan General está proyectando conectores ambientales entre el interior y la costa dejando zonas libres de edificación. Para ello, en su última propuesta han dejado libre de edificación la zona colindante al sector Cap Blanc eliminando para ello un suelo urbanizable previsto por el planeamiento vigente.

En el municipio de Altea se debe actuar de igual modo manteniendo una zona de suelo no urbanizable junto al límite de término a fin de evitar la mencionada conurbación y procurando clasificaciones de suelo concordantes.

No obstante lo anterior, tal y como se justifica con el Certificado emitido por el Secretario municipal del Ayuntamiento de Altea, en el que se acredita la situación de suelos urbanos consolidados en parte del ámbito de Cap Blanc, resulta inviable evitar la conurbación en un suelo consolidado y ya transformado, con usos anteriormente consolidados y con condición de suelo urbano que no podría desclasificarse a no urbanizable por no existir dichas características en los suelos, pero sí puede llevarse a cabo la generación de un espacio libre en el entorno de transición con el municipio de Alfaz del Pi, 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.

Dicho espacio libre formará parte de la Infraestructura Verde y de la Red Primaria municipal.

Se urbanizará como un espacio peatonal y ajardinado.

Su ejecución se formula como condicionante en la correspondiente ficha de zona en ZND-RE-5, y para el ámbito ZUR-TR-3, mediante un Programa de Paisaje con financiación público-privada (suelos propietarios -PRI- obra a cargo de la Administración).





El PGE única y exclusivamente permite los usos ya existentes no ampliándose esto sin tampoco la edificabilidad.

Estas medidas deberán obtener informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, competente en la materia, para que pueda considerarse urbano. Corresponderá al órgano sustantivo valorar si el suelo urbano delimitado cumple los requisitos para esta clasificación.

7.4 D4. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE VIVIENDA AISLADA Y FAMILIAR

En las Determinaciones Finales del Acuerdo indicado, se manifiesta en el punto 5º, en desarrollo de la Determinación 4º, lo siguiente:

“No se considera aceptable desde el punto de vista ambiental el uso de nueva vivienda aislada y familiar en todo el suelo no urbanizable del municipio, excepto en la zona ZRP-AG en el que se permitirá si está vinculada a la actividad agraria, en cuyo caso será necesario modificar el artículo 61.8 de las Normas Urbanísticas para incluir todos los requisitos descritos en el art. 197.b) de la LOTUP (ver apartado D.4). También se permitirá en ZRC-AG1 al tratarse de un núcleo tradicional catalogado.”*





Esta determinación se fundamenta en el apartado D.4 de la DATE por considerar que en ZRC-AG1 Y ZRC-AG2 con una superficie de 612,97 ha, aún cabría albergar 613 viviendas más. Se indica asimismo que no se han aportado datos de las viviendas existentes actualmente pero que de la foto aérea se han podido contabilizar aproximadamente unas 647 viviendas en la ZRC-AG1 y 369 en la zona ZRC-AG2, sumando entre ambas 1.016 viviendas, por ello se considera que las viviendas existentes en la actualidad ya han absorbido la capacidad que tiene el suelo para albergar nuevas edificaciones destinadas a este uso en las dos zonas mencionadas.

La asunción de esta determinación en la normativa urbanística del nuevo Plan General Estructural de Altea plantea una serie de dudas relativas a la inexistencia de un marco jurídico adecuado que nos permita prohibir el derecho regulado en el artículo 211 del TRLOTUP para permitir, con carácter excepcional, la vivienda aislada y familiar en no urbanizable común con 10.000 m2 cuando se cumplen los requisitos, dado que no se ha normado este tipo de restricción pese a que se han realizado modificaciones recientes en la normativa urbanística valenciana.

Debe tenerse en cuenta que se priva a los propietarios que han sido respetuosos con la ordenación del territorio a poder optar a dicho uso de vivienda excepcional en el no urbanizable, creándose un flanco débil que tendrá que defender el propio Ayuntamiento ante los contenciosos que se formulen y que supone un impacto en la población propietaria de terrenos rústicos que puede tener una grave repercusión política y un descrédito en la actividad normativa y racionalizadora de la convivencia social, sin que desde el Ayuntamiento pueda defenderse esta medida, que provoca una merma de un derecho objetivo regulado en la ley, y una ruptura de igualdad de condiciones frente a las normas urbanísticas.

Es por ello que el Ayuntamiento ha elaborado un estudio pormenorizado con el Inventario de viviendas existentes en el suelo no urbanizable (ZRC-AG1 Y ZRC-AG2), con la finalidad de averiguar cuantas viviendas existen realmente construidas, sus fechas y las parcelas vacantes iguales o mayores de 10.000 m2 que se verían afectadas por esta prohibición de edificar. Se acompaña dicho estudio a esta Memoria Justificativa como Anexo III.

El cálculo realizado por la Comisión de Evaluación Ambiental en la DATE determina que, de no prohibirse nuevas viviendas, con la superficie vacante que queda, aún podrían construirse 613 viviendas más. Esta premisa parte de la hipótesis de que todo el suelo vacante está dividido en parcelas de 10.000 m2, sin embargo, la estructura del parcelario existente a día de hoy no responde a esa realidad, pues tal y como se determina en el exhaustivo Inventario realizado que como Anexo III se acompaña, el número total de viviendas existentes a fecha actual es de 1.105 (siendo el 55,66 % anteriores a 1975 y el 84,80% anteriores a 1992), sobre un total de 7.088.863,00 m2 de la





superficie del PGE (ZRC-AG1 y ZRC-AG2 –que a su vez suponen un 29,10% del total de la superficie rural de Altea).

A partir de la cartografía catastral y la ortofoto del ICV, combinadas con el trabajo de campo, se ha realizado una identificación de las parcelas vacantes que cuentan con una superficie superior a 10.000 m² en las zonas rurales ZRC-AG1 y ZRC-AG2 del PGE en tramitación y, por tanto, podrían ser susceptibles de albergar licencias para la construcción de viviendas unifamiliares y aisladas, conforme a la legislación vigente. De esta manera, con estas características, se han identificado 9 parcelas en ZRC-AG1, con una superficie total de 154.271 m², y 20 parcelas en ZRC-AG2, con una superficie total de 343.147 m², tal y como se justifica en el Estudio citado.

En virtud de lo anteriormente expuesto y de los datos reales que se acompañan respecto del nivel de ocupación con vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable común de Altea y teniendo en cuenta que únicamente 29 parcelas serían aptas a fecha actual para albergar vivienda unifamiliar aislada, la determinación impuesta por la DATE se cumpliría de la forma siguiente:

En las NNUU del PGE Suelo No Urbanizable ZRC-AG1 Y ZRC-AG2 (únicos en la zonificación que se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada no vinculada a explotación agrícola), se prohíben nuevas viviendas tal y como determina la DATE.

Se crea un régimen transitorio que permita a aquellas parcelas con superficie igual o mayor a 10.000 m² existentes a la fecha de entrada en vigor del PGE, puedan solicitar licencia para vivienda unifamiliar aislada, hasta el plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor del planeamiento y ejecutando ésta dentro del plazo máximo de 6 meses desde el otorgamiento de la licencia. Transcurrido dicho plazo todas las parcelas rústicas situadas en Suelo No Urbanizable ZRC-AG1 Y ZRC-AG2 quedarán bajo el régimen general de prohibición de vivienda unifamiliar aislada.

Dicha prohibición general se ha llevado a las correspondientes Fichas de Zona en las que se prohíbe el uso de vivienda, a excepción de la vivienda vinculada a actividad agraria, permitida en ZRP-AG Protección Agrícola en la que se permitirá, si está vinculada a la actividad agraria, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP. También se permitirá en ZRC-AG-3 Núcleo Tradicional Catalogado Ermita San Roc y Camí de L'Horta (en la anterior propuesta denominada ZRC-AG1*) al tratarse de un núcleo tradicional catalogado.

La posibilidad de establecer viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria en una Zona Protegida, como es ZRP-AG, y no en las zonas de uso común, como son ZRP-AG1 y AG2, no deja de ser incoherente, por lo que para el supuesto de explotación agrarias en suelo no urbanizable común, de conformidad con el TRLOTUP y la legislación





agraria, se permite dicho uso siempre que se emita informe favorable de la consellería competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agropecuaria, y se cumplan con el resto de condicionantes establecidos en el artículo 211.1 b) del TRLOTUP para la vivienda aislada y unifamiliar vinculada a actividad agropecuaria complementaria fundado en exigencias de dicha actividad.

Se incorpora asimismo, una disposición transitoria (artículo 63.6) con un plazo de 5 años, desde la entrada en vigor del planeamiento en los términos que han sido expuestos, para las 29 fincas rústicas (en ZRC-AG1 y ZRC-AG2) que en la actualidad tienen parcelas de más de 10.000 m2, para que, si así lo solicitaran y reunieran los requisitos de excepcionalidad que establece el vigente artículo 211.1 b) del TRLOTUP, pudieran llevar a cabo el derecho que hasta la fecha le otorga el vigente régimen urbanístico.

7.5 D5. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y SIMILARES

En las NNUU se permite este uso como compatible en las zonas ZRC-AG1 y ZRC-AG2, no obstante, dado que el TRLOTUP regula este uso en el artículo 211.1c y para su implantación se impone la condición de separarse 500 metros del uso residencial salvo que se adopten medidas correctoras. Dada la gran profusión de viviendas aisladas existentes en esta zona se hace muy difícil que se implanten nuevas actividades de este tipo porque no se cumpliría el requisito de la distancia y sería complejo adoptar medidas correctoras para evitar las molestias que pudieran generar.

Además dadas las características económicas del municipio, vinculado mayormente al turismo de playa, no resulta muy adecuado por la afección paisajística que generan que estas actividades se sitúen cerca de la costa tal como se propone.

Por ello se debe prohibir la implantación de nuevas actividades vinculadas a dicho uso en dichas zonas y proceder a regular el mantenimiento y restauración de las actividades ya existentes.

Se ha establecido una zona específica para este uso, ZRC-EX, donde se emplaza una actividad existente. Respecto a los suelos urbanos y urbanizables se cumple la distancia de separación, pero no respecto al uso residencial existente en el SNU.

Por dicho motivo, en las NNUU se deberán introducir las medidas correctoras necesarias para hacer compatibles ambos usos.





En su virtud, se ha eliminado la compatibilidad urbanística de este uso para las zonas ZRC-AG1 y ZRC-AG2.

Respecto de las medidas correctoras necesarias para hacer compatibles el uso de explotación de canteras y de áridos con el uso residencial se ha incorporado a las NNUU (artículo 56), con las medidas correctoras siguientes:

1º.- 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.

7.6 D6. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE GANADERÍA INTENSIVA

De conformidad con la citada Determinación, se ha eliminado el uso de ganadería intensiva de las zonas ZRC-AG1, ZRC-AG2 Y ZRP-AG, al resultar imposible implantar en esta zona el citado uso ganadero por la imposibilidad de cumplir los 1000 m respecto de los usos residenciales ya existentes.

Dicha distancia impide la implantación del uso citado para ninguna zona del T.M.

No existe ganadería intensiva en el T.M. sobre la que formular medidas correctoras a uso residencial

7.7 D7. SUELO NO URBANIZABLE: ACTIVIDADES TERCIARIAS

En relación con la prohibición general de usos de establecimiento de alojamiento turístico y de restauración regulados en el artículo 211.1 f) del TRLOTUP, que establece el planeamiento general estructural para los suelos rústicos y atendiendo a la Determinación 7 de la DATE, se ha incorporado dicho uso siempre que se proceda a la recuperación del patrimonio arquitectónico en el medio rural en las zonas siguientes: ZRC-AG-1; ZRC-AG2; ZRC-AG3; ZRP-NA-LG3; ZRP-NA-MU y ZRP-AG.

En cuanto a la posibilidad de implantación de alojamiento turístico y restauración en edificaciones de nueva planta no se considera un uso recomendable en atención a:

- Se ha prohibido la nueva vivienda unifamiliar aislada en el no urbanizable dada la saturación de edificaciones.





- Existen numerosas viviendas catalogadas cuya rehabilitación y mantenimiento es de mayor interés en suelo no urbanizable que edificaciones de nueva planta.
- Existe saturación de viviendas turísticas y alojamientos terciarios en suelo urbano para albergar dicho uso.

Por ello, es vocación del planeamiento de Altea no autorizar nuevas implantaciones de alojamiento turístico y restauración, de nueva planta, en suelo no urbanizable, ni aun contando con informe favorable de turismo.

7.8 D8. SUELO NO URBANIZABLE: USO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS

De conformidad con la citada Determinación, se ha incorporado en las correspondientes fichas de las zonas ZRC-AG1; ZRC-AG2 Y ZRP-AG en el apartado “Condiciones para los usos permitidos” lo siguiente:

“La implantación de los usos industriales en el suelo no urbanizable requerirá del estudio de las posibles afecciones que se pudieran generar sobre las viviendas y la adopción de las correspondientes medidas correctoras, además de dar audiencia durante la tramitación a los usuarios viviendas que pudieran resultar afectadas por ruido, polvo, aire, etc.”

7.9 D9. SUELO NO URBANIZABLE: RÉGIMEN DE USOS EN EL SUELO PROTEGIDO

De conformidad con la citada Determinación, se han modificado las fichas de zonas rurales protegidas ZRP-NA-LG1, ZRP-NA-LG2 Y ZRP-NA-LG3 cambiando la denominación del uso “instalaciones recreativas públicas” por “Instalaciones de servicio público o actividades de interés general promovidas por las administraciones públicas, de conformidad con el art. 213 TRLOTUP, tales como áreas recreativas” y en las citadas fichas se ha incorporado al apartado “Condiciones para los usos permitidos” el cumplimiento de lo establecido en el “artículo 26 c) del TRLOTUP”.

7.10 D10. SECTORES INDUSTRIALES MONTAHUD-EXPOALTEA

El modelo territorial alteano no permite otras alternativas de localización de suelo para actividades económicas en otros parajes del término, puesto que la actual zona de tolerancia industrial apoyada en el trazado de la carretera N-332, está encajada entre la vía ferroviaria de FGV por el norte y el sector residencial Cap Blanc, por el sur. De otra parte, el resto de la carretera CV-760 se encuentra colmatada por edificaciones





residenciales y el sector Bellas Artes (con plan parcial aprobado), donde se localiza el campus de la Universidad Miguel Hernández; mientras que la posible localización de suelos industriales en carretera CV-755 supondrían un impacto territorial elevado, al cruzar el piedemonte de la Serra de Bèrnia, serpenteando entre los tossals forestales de Sogai y Mosmai, que constituyen hitos paisajísticos en una zona agrícola de relevancia,

La ZND que conforman los sectores S.IN-1 (Montahud) y S.IN-2 (Expoaltea) está consolidada por edificaciones preexistentes, alguna de las cuales está amparada por declaración de interés comunitario concedida, como es el caso de la Cooperativa Agrícola, con una superficie ocupada superior a los 60.000 m². Por lo tanto, ambos sectores vienen a ordenar las actividades económicas actuales, estableciendo zonas de transición, a través de zonas verdes y espacios dotacionales, con las urbanizaciones residenciales de Montahud (Altea) y Miramar (la Nucia), al oeste y norte, respectivamente, mejorando la movilidad sostenible con la ampliación de la carretera CV-760, incorporando carriles para bicicletas. Además, se proyecta una ronda perimetral por el flanco este de la ZND-IN para conectar con las urbanizaciones de Bello Horizonte y Port Blau, en el municipio de la Nucia.

Se trata de dos Sectores completamente independientes, aunque estén colindantes. En cuanto a la compatibilidad del uso industrial con el residencial colindante al que se refiere esta determinación ha de indicarse que se ha procedido a eliminar el uso industrial de la parte colindante con el T.M. de la Nucía, (urbanización residencial), al reducirse el ámbito del Sector y localizar todo el espacio dotacional en la zona próxima a dicho municipio colindante, por lo tanto, no existe colindancia entre dichos usos.

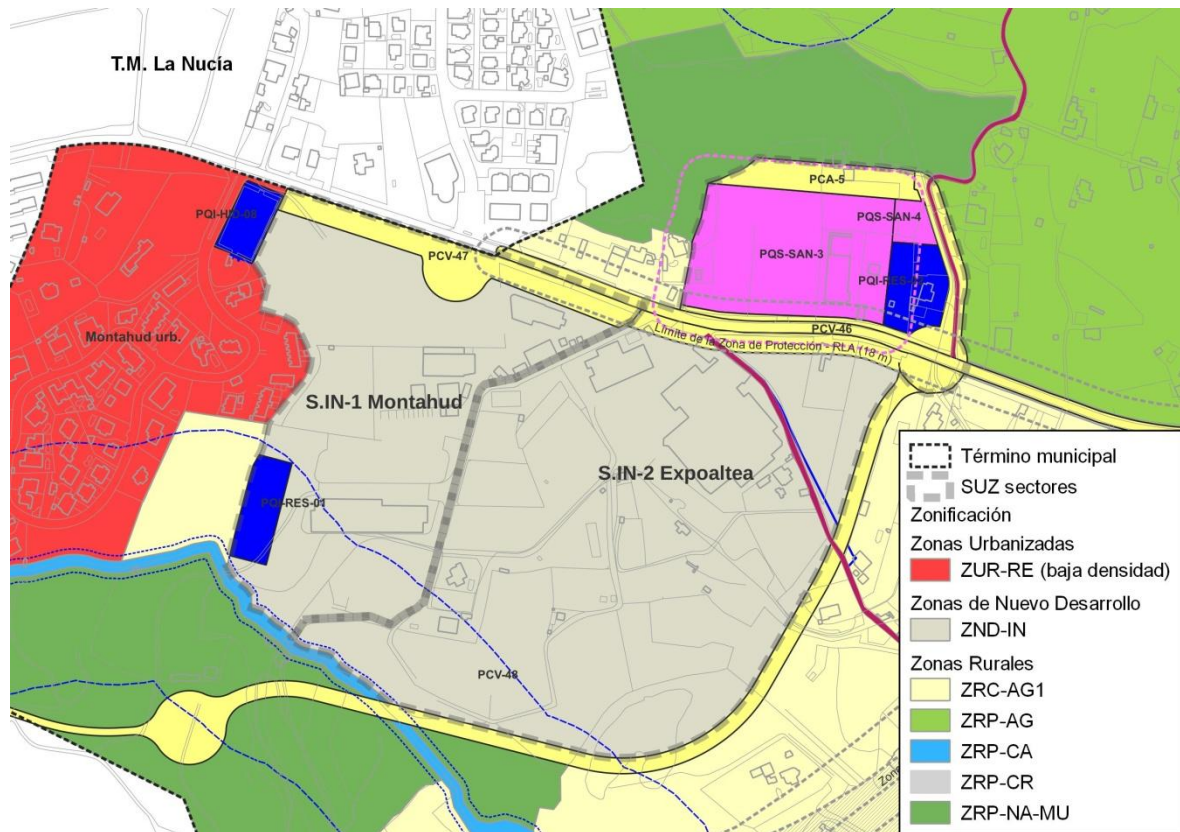
En cumplimiento de la citada Determinación, se mantiene la extensión propuesta como suelo urbanizable industrial, ya que en la actualidad se encuentra edificado en su mayor parte por estos usos, pero se ha incorporado a la Ficha de Gestión del citado Sector Montahud, como condicionante de la ordenación, que en la ordenación pormenorizada deberá situarse la zona verde colindante al suelo urbano residencial Montahud, teniendo en cuenta que deben preservarse los ejemplares de *Teucrium lepicephalum* identificados.

Se desclasifican los terrenos situados al norte de la CV-760 dejando una zona de transición con el residencial de La Nucia, evitando la conurbación con dicho municipio, y con el Suelo no Urbanizable Protegido. Para ello se mantienen en su actual estado las zonas arboladas del cabezo arcillo-margoso del Tossal del Montagut, con suelos de mayor pendiente, considerados como forestales no estratégicos en la cartografía actual del PATFOR. Dicha Zona pasa a ser ZRP-NA-MU, Zona Rural Protegida Municipal por forestal-paisajística. Se mantiene como ZRC-AG-1 el frente con la CV-760 por existir otorgada, mediante Declaración de Interés Comunitario, una Estación de Servicio (gasolinera).





El resto del Sector que se sitúa al norte de la CV-760, que constituye una zona antropizada, con antiguos bancales de cultivo abandonados y diversas edificaciones, queda como uso dotacional entre los que se ubica PQS-SAN-3 Cementerio; PQS-SAN-4 Tanatorio; PQI-RES-2 Infraestructuras de tratamiento de residuos y PCA-5 Aparcamiento, tal y como se aconseja en la Determinación D10 de la DATE.



7.11 D11. SECTOR RE-5 CAP BLANC

Este sector sufre una variación en su límite sur, de conformidad con lo que se ha justificado en el apartado 7.2, para dar cumplimiento parcial a la directrices ETCV (dada la consolidación del suelo urbano existente) y al riesgo de inundabilidad y por el lado norte para contemplar el corredor ecológico de 50 m del Barranc dels Arcs.

Se reenvía este apartado a la justificación realizada en lo relativo a la Determinación D.2 de la DATE emitida.





Asimismo, en la parte este, el Sector recoge la disposición de un espacio libre e la primera línea de mar (primeros 100 m), que se considera adecuado por la DATE emitida.

7.12 D12. ZONAS VERDES DE LA RED PRIMARIA

En la citada Determinación se ha considerado que no todos los espacios verdes propuestos en la versión sometida a evaluación ambiental territorial cumplen con las metas del objetivo nº 11 ODS 11, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos, especialmente para mujeres, niños, personas con edad avanzada y las personas con discapacidad.

No obstante lo anterior, es necesario poner de manifiesto que no todos los municipios tienen sus urbanizaciones y suelos residenciales en cotas llanas, como ocurre en Altea en la que se desarrollaron, consecuencia del Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de la Costa Blanca de 1975, suelos de interés turístico en la zona de la sierra, con una elevada orografía en la que, tanto los usos residenciales como las zonas verdes en ellos realizadas no alcanzar a cumplir en la actualidad los contemporáneos parámetros de calidad que se piden en la normativa o en los Objetivos de la Agenda 2030.

Lo cierto es que en dichos suelos residenciales, tanto los paisajes de interés como las áreas importantes para el ecosistema de Altea se calificaban como zonas verdes y espacios libres, incluyéndose los barrancos naturales sin servicio que mediante el tratamiento adecuado supondrían diferentes espacios libres públicos del territorio, siendo de titularidad pública.

Desde otra perspectiva estos suelos presentan el suficiente interés como para mantenerse como dotaciones públicas-zonas verdes, pese a no reunir los requisitos que hoy se demandan para los mismos, por ello, al amparo de lo establecido en el artículo 24.4 del TRLOTUP se propone el mantenimiento como zona verde de los espacios indicados que, aunque menos aptos, suponen suelos destinados a pulmón verde, usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos (zonas de la sierra dedicadas a áreas recreativas en las que se localizan pequeñas infraestructuras de uso público y esparcimiento), si bien computándose tal y como dice dicho artículo en la proporción de tres metros de área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público que se precise.

Zonas Verdes Propuestas como Parque Público y cumplimiento de estándares:





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

CUMPLIMIENTO PARQUES PÚBLICOS 24.1.c) del TRLOTUP (5m2/hab * población)			
Total habitantes previstos en el plan		44.074,08	
PARQUE PÚBLICO	ARTº 25.1.c) LOTUP	PROPUESTA	
	220.370 m2 mínimo	<	223.424 m2

La superficie mínima de parque público es de 5 m2/habitante con relación al total de población prevista en el plan, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1.c) del TRLOTUP.

Y, dado que conforme al artículo 24.4 del texto refundido referido, en cualquier tipo de municipios las áreas recreativas situadas en suelo no urbanizable no contiguo al casco urbano que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos podrán computar como tales, en la proporción de 3 m área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público, sin que dicha minoración pueda superar en ningún caso el 25% del total exigido y, que la población total prevista en el plan es de 44.074 habitantes lo que nos lleva a establecer como mínimo 220.370 m2 de parques públicos (en cumplimiento del artículo 24 del TRLOTUP), se cumpliría con el estándar exigido.

PARQUES RED PRIMARIA (PVP)	SUPERFICIE (m2)	SUPERFICIE JUSTIFICACION RESERVA(m2)(m2)
PVP-1 Parque Sierra Bernia- Area Recreativa	189.563	63.187,67
PVP-2 Santa Barbara	48.028,00	48.028,00
PVP-3 Parque Cap Blanc	87.208	87.208,00
PVP-4 Parque El Pontet	25.000	25.000,00
PVP-5 Parque Bellas Artes	18.800	
TOTAL	368.599	223.424





Como se observa en la columna de la derecha, únicamente se computan aquellos parques de la red primaria que superan los 25.000 m2 y de aquellos que se amparan en la aplicación del artículo 24.4 del TRLOTUP, en 1/3 de su superficie

El Plan está por encima del mínimo exigido de 220.370 m2, al dotarse de 223.424 m2 de red primaria de parques públicos (sin contar con el resto de zonas verdes tanto de la red primaria como de la red secundaria no consideradas parques públicos).

Se cumple, por tanto, con el estándar indicado.

La viabilidad de estos suelos como zona verde de la red primaria corresponde determinarla a la Dirección General de Urbanismo, por lo que ésta deberá informar la nueva propuesta de zonas verdes.

7.13 D13. INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE

De conformidad con lo establecido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, se ha subdividido la unidad de paisaje La Huerta y ha completado la Infraestructura Verde a nivel estructural con los suelos urbanizados situados en la zona sur de la desembocadura del río Algar.

La Infraestructura Verde de Altea queda definida en las Normas Urbanísticas, en el apartado III.2 de esta Memoria Justificativa y en los Planos de Ordenación Estructural OE_03

Se ha eliminado de las Normativas Urbanísticas los objetos de Estudio de Integración Paisajística remitiéndose al contenido de los mismos establecidos en el TRLOTUP.

Se ha incorporado en la condiciones de Ordenación de los nuevos Sectores sin Plan Parcial aprobado SR-1 ALHAMA; SR-3 CARBONERA, SR-5 CAP BLANC; SI-1 MONTAHUD; SI-2 EXPOALTEA y ST-1 EL PONTET, la obligación de completar y conectar en la ordenación del mismo la Infraestructura Verde municipal.

Respecto del Sector SR-2 MARY MONTAÑA, se incorpora esta obligación para la necesaria modificación del planeamiento parcial aprobado.

Deberá emitirse informe por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje respecto de los cambios realizados.



**7.14 D14. RECURSOS HÍDRICOS**

De conformidad con lo establecido en la Determinación 14 de la DATE, se incorpora a las Normas Urbanísticas la regulación de protección de los puntos de captación de agua destinada a consumo humano, mediante un perímetro de protección de 300 m.

Tal y como se refiere el apartado 11 de las determinaciones de la DATE (resumen final), se ha incorporado a las fichas de Gestión de los nuevos Sectores correspondientes a 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 la obligación de: previamente a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable ubicados en zona de policía de cauce público o en el momento de autorización de las obras se justifique la no afección al régimen de corrientes y su viabilidad de acuerdo con Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

7.15 D15. AGUAS RESIDUALES

De conformidad con la determinación 15, en relación al sistema de tratamiento de las aguas residuales:

Infraestructura-Residuos Urbanos (PQI-RES)		
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 Monterrigo
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

Se ha incorporado a las fichas de gestión de los sectores, la necesidad de solicitar el informe a la EPSAR sobre la capacidad del sistema de saneamiento.

Se ha considerado y grafiado como PQI todas las estaciones depuradoras existentes, así como la superficie prevista para su ampliación de la principal (PQI-1).





Se ha grafiado en el planeamiento estructural la red de colectores estructurales existentes (en la ordenación pormenorizada se grafiará la red de colectores no estructurales).

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 elaborarán para los ámbitos delimitados en el planeamiento general estructural (Zonas de Ordenación Estructural OE-2) y que son los siguientes:

CLASIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN	AMBITO	Area (m2)
SNU-P	ZRP-NA-LG1	Alhama Springs	180.858
SNU-C	ZRC-AG1	El Planet	322.701
SNU-C	ZRC-AG2	Arcs 1	25.783
SNU-C	ZRC-AG2	Arcs 2	6.185
SNU-P	ZRP-AG	Sogai	19.488
SNU-C	ZRC-AG1	Pla de Castell	96.924
SNU-C	ZRC-AG1	Olla	29.963
SNU-C	ZRC-AG1	Lloma	219.833

7.16 D16. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Se ha incorporado a la ficha de Gestión de los sectores ZND-RE2 Marymontaña II, ZND-RE3 Carbonera, ZND-RE5 Cap Blanc y ZND-TR-1 Pontet, la necesidad de elaborar Estudio Acústico, en el momento de desarrollo de los mismos, 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.

Se ha incorporado asimismo a las NNUU y también al desarrollo del nuevo equipamiento docente PQE-D4.

7.17 D17. GESTIÓN DE RESIDUOS EN SUELO INDUSTRIAL

De conformidad con la Determinación citada y con el Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana, se ha incorporado a la Ficha de Gestión del Sector Montahud la obligación de crear una dotación de la Red Primaria para albergar el futuro Ecoparque de Altea, con una superficie de 3.141 m2, denominado (PQI-RES-1).





7.18 D18. ERRORES MATERIALES

Se han revisado los errores del apartado 7.1 de la EATE (medidas protectoras), en el que se hacía referencia a otro municipio.

Se ha incluido en la última versión del EATE el Resumen no Técnico, tal y como indica el apartado K Anexo VII del TRLOTUP.

Se han rectificado las erratas entre las superficies de la Memoria Justificativa y las Fichas de Gestión de los Sectores.

8 ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LAS DETERMINACIONES DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS CON POSTERIORIDAD A LA DATE

8.1 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE (SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE)

De conformidad con la Determinación nº 17 de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica emitida se solicitó, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General Estructural, el pronunciamiento del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, siendo éste emitido en fecha 14 de abril de 2023 con el contenido siguiente:

“I) Visto lo expuesto, se reitera la necesidad de representar la totalidad de las subunidades de paisaje en el plano correspondiente del estudio de paisaje, lo que permitirá la comprobación de lo indicado el respecto de la subdivisión realizada, así como de completar la infraestructura verde definida en el nivel de ordenación estructural, en los términos solicitados en el informe de fecha 20 de febrero de 2020.

II) Con respecto a la modificación llevada a cabo de la infraestructura verde validada en el informe citado, no puede considerarse justificada la misma, debiendo definir esta infraestructura conforme a la versión anterior o aportar en caso contrario una justificación detallada respecto de los elementos que finalmente se pretendiera excluir, que deberá ser supervisada por este Servicio, conforme al artículo 4.3 del TRLOTUP.”

Al respecto se remitió justificación por parte de este Ayuntamiento en relación con las cuestiones requeridas en el que se manifestaba lo siguiente:





I.- Respecto a la necesidad de representar la totalidad de las subunidades de paisaje en el plano correspondiente del estudio de paisaje, para la comprobación gráfica de la subdivisión de las Unidades de Paisaje del Suelo Urbano y de la Huerta, con respecto a completar la Infraestructura Verde definida en el nivel de ordenación estructural:

Se remite el Plano "EP-4. Unidades de paisaje", que debía acompañar a los Planos del Estudio de Paisaje y que por error no fue remitido.

De acuerdo con el informe emitido, en fecha 20 de febrero de 2020, recordemos que ésta quedaba conformada por:

- *La totalidad de las zonas de suelo rural, con la excepción de las zonas ZRC-AG-1 y ZRC-EX.*
- *Las unidades de paisaje de valor alto o muy alto*
- *La red primaria de dotaciones,*
- *La red viaria y ferroviaria,*
- *Las infraestructuras portuarios,*
- *Los bienes catalogados de la red primaria,*
- *Las zonas de afección definidas por las distintas legislaciones sectoriales*

A la anterior Infraestructura Verde propuesta se solicitaba, en aquél informe, por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, *que fuera completada con la definición de zonas verdes y conectores paisajísticos principales realizada en los suelos urbanizados costeros al norte del río Algar debe extenderse a los suelos situados al sur del mismo, y en especial a la unidad de paisaje "Altea pueblo", y a las urbanizaciones existentes, de manera que quede garantizada la coherencia, continuidad y funcionalidad de la IV a través de estos suelos en el PGE.*

Es por ello que se continuó el conector paisajístico situado al norte del río Algar, con la ampliación de su recorrido sobre la zona urbanizada al sur del río Algar a través de la vía litoral que forma parte de la Infraestructura Verde, y conforma la red primaria de comunicaciones del municipio.

También forman parte de la Infraestructura Verde, conforme al apartado 2.13 de la Memoria Justificativa y al artículo 11 de las NNUU del PGE, "Toda la red de caminos del Término Municipal". No obstante, para que quede doblemente garantizada la funcionalidad y continuidad de los correctores transversales desde el interior a la costa, se definen parte de los caminos que ya forman la





Infraestructura Verde del Plan General Estructural, también, como “CONECTORES TRANSVERSALES DESDE EL INTERIOR A LA COSTA”.

Por ello se ha clasificado también en el apartado 2.13 de la Memoria Justificativa y en el artículo 11 de las NNUU del PGE, un nuevo apartado con el contenido siguiente:

“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”*

Así dichos conectores longitudinales costa y transversales desde el interior quedan incorporados a la Infraestructura Verde, por diversos cauces, como elementos de la red primaria adecuados para formar parte de la Infraestructura Verde y como conectores funcionales que conectan a lo largo del municipio de una manera más precisa los diferentes nodos de la ciudadanía, quedando garantizada y completada una red de conectores paisajísticos principales realizada en los suelos urbanizados costeros al norte y sur del río Algar, los recorridos desde “Altea pueblo”, y urbanizaciones existentes, de manera que quede garantizada la coherencia, continuidad y funcionalidad de la Infraestructura Verde.

Quedan grafiados e identificados en la leyenda como conectores en el Plano OE3_Infraestructura Verde

II.- En cuanto a la modificación de la Infraestructura Verde, a la que se alude: “*en esta nueva versión excluye los suelos zonificados como ZRC-AG1* y ZRC-AG2, las unidades de paisaje “UP02. La Costa” y “UP03” y parte de la red primaria de dotaciones y de la red viaria, elementos anteriormente incluidos*”, se aclara:

Que la Infraestructura Verde es la misma que la propuesta anteriormente con los cambios siguientes:





a) Se ha estructurado de otra forma, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 5 del TRLOTUP, siguiendo exhaustivamente la denominación y los diferentes apartados que la componen, dado que existen elementos que se incorporan en la Infraestructura Verde en consideración a diferentes apartados, pero se mantiene prácticamente en su totalidad la anterior conformación de la Infraestructura Verde a excepción de:

1) ZRC-AG2 que ha sido excluida por error, se incorpora a textos y se activa su grafía en Plano OE3_Infraestructura Verde.

2) Las zonas ZRP-CR Y ZRP-CF, se han eliminado por entender que su naturaleza de dominio público y conector viario y ferroviario no justifica por ende su calificación como infraestructura verde, excluyéndose, por tanto de la misma.

3) La Zona anteriormente denominada ZRC-AG1* (Zona Rural Común Agropecuaria 1*), no ha sido eliminada, sino redenominada por imperativo de la normativa de patrimonio cultural (al ser un BRL -Núcleo Tradicional Catalogado) y por tanto, conforme al Decreto 65/ 2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial, pasa a denominarse ahora *Zona Rural Protegida Patrimonio Cultural (ZRP-PC2)*, manteniéndose en la Infraestructura Verde, en el apartado 2.12 de la Memoria Justificativa y 11 de las NNUU.

4) La Infraestructura Verde ha sido completada con aquellos elementos de nueva incorporación:

- En el apartado 2.6, el Monumento Natural del Afloramiento Volcánico y la Playa Fósil de Cap Negret, declarado mediante Decreto 181/2020, de 13 de noviembre, del Consell, publicado en el DOGV de fecha 17-11-2020.
- En el apartado 2.10 la Araucaria de la Calle Ifach que, según reciente medición, ha pasado a protección genérica, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/2006, de 19 de mayo, de la Generalitat, de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunitat Valenciana. Y, actualmente, con la incorporación de dos palmeras, mediante resolución de 23 de marzo de 2023, del director general de Medio Natural y de Evaluación Ambiental, por la que se actualiza el Catálogo de árboles monumentales y singulares de la Comunitat Valenciana.

5) Forman parte de la Infraestructura Verde todos los espacios del suelo urbano y urbanizable con funciones de conexión e integración paisajística, incluidos en el





apartado 2.14 (en la Memoria Justificativa y en el artículo 11 de las NNUU), entre los que se encuentra:

- Las zonas de la Red Primaria de Zonas Verdes y Espacios Libres (PVP; PVJ; PEL)
- Parte de la Red Primaria de Comunicaciones, que incluye la VIA LITORAL, que discurre por toda la costa y cuya composición de detalle se establece en el artículo 16 de las NNUU así como los conectores transversales.
- Red Primaria de Equipamientos Deportivo-Recreativos e Infraestructura (PQD y PQI)

6) Las zonas verdes de la red primaria, que formaban parte de la Infraestructura Verde, se han visto modificadas como consecuencia de la propia modificación operada sobre las zonas verdes tras la emisión de la DECLARACIÓN AMBIENTAL TERRITORIAL ESTRATÉGICA, dado que ésta no consideró adecuada parte de las mismas como zonas verdes de red primaria, si bien, se han sustituido por otras de mayor superficie. Todas las zonas verdes de la Red Primaria, que finalmente han quedado definidas, forman parte de la Infraestructura Verde.

Posteriormente, tras la remisión de la citada justificación, se emitió en fecha 10 de mayo de 2023, INFORME FAVORABLE al Plan General Estructural de Altea, en materia de Infraestructura Verde y Paisaje.

8.2 DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE (SERVICIO DE GESTIÓN TERRITORIAL-RIESGO DE INUNDACIÓN)

De conformidad con la Determinación nº 17 de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica emitida se solicitó, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General Estructural, el pronunciamiento del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje (Servicio de Gestión Territorial), siendo éste emitido en fecha 15 de febrero de 2023, con el contenido siguiente:

“Analizada la nueva redacción del Plan General Estructural de octubre de 2022 se comprueba que se han incorporado los condicionantes indicados en el informe de este Servicio, de fecha 22 de julio de 2019 y que se resumen en el apartado anterior. Conclusión. Por todo lo que expuesto se considera que le Plan General Estructural del Municipio de Altea, en su Versión Final con fecha de redacción octubre de 2022, está parcialmente afectado por el riesgo de inundación y se considera COMPATIBLE, de acuerdo con las Determinaciones Normativas del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Valenciana.”





8.3 AYUNTAMIENTO DE ALFAS DEL PÍ

De conformidad con la Determinación nº 17 de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica emitida se solicitó, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General Estructural, el pronunciamiento del Ayuntamiento de L'Alfas del Pí, siendo éste emitido en fecha 30 de noviembre de 2022, con el contenido final el siguiente:

“En su virtud y por cuanto antecede, a juicio del técnico que suscribe, cabe emitir INFORME FAVORABLE a la versión del Plan General Estructural de Altea de 2022 (versión final), al no comportar efectos significativos ni afecciones territoriales en el término municipal de l'Alfàs del Pí”

8.4 CARRETERAS DEL ESTADO

De conformidad con la Determinación nº 17 de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica emitida se solicitó, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General Estructural, el pronunciamiento del carreteras del Estado, siendo éste emitido en fecha 6 de marzo de 2023, requiriéndose la subsanación de cuestiones con carácter previo a la emisión del informe.

En fecha 22 de junio de 2023, por el Ayuntamiento de Altea se emite informe justificativo de las cuestiones recabadas con el contenido siguiente:

I.- Respecto al sector de nuevo desarrollo ZND-RE-2 Marymontaña II, entre los pp.kk. 163+000 y 164+980 de la N-332.

I.1.- El sector ZND-RE-2 MARYMONTAÑA II es un ámbito que, en el PGE en tramitación, se considera como sector de suelo urbanizable y Zona de Nuevo Desarrollo (ZND) de uso residencial (RE). No obstante esta nomenclatura, es impuesta por la legislación urbanística vigente (TRLOTUP), que no distingue la reclasificación de nuevos ámbitos, de aquellos que ya tiene instrumento de planeamiento aprobado, programa de actuación integrada, proyecto de urbanización aprobado e incluso obras de urbanización ejecutadas en más de un 80%, como ocurre en este sector que no se trata estrictamente de un nuevo desarrollo generado por el PGE, sino que, más bien al contrario, se trata de un desarrollo iniciado en el seno del Plan General vigente, y cuenta con Plan Parcial aprobado. Resumimos sus principales circunstancias en los siguientes apartados.

I.2.- El sector MARYMONTAÑA II (denominado en el PGE en curso como ZND-RE-2 MARYMONTAÑA II) fue ordenado mediante Homologación y Plan Parcial del sector SUNP Mar y Montaña II, aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 3 de febrero de 2005. Este acuerdo se publicó en el





BOP de Alicante nº 97 de fecha 3 de mayo de 2005, y en el DOGV nº 5032 de fecha 21 de junio de 2005. Se acompañan dichos documentos como **Anexos nº 1, 2 y 3.**

II.3.- En el expediente de tramitación de la Homologación y Plan Parcial del Sector MARYMONTAÑA II fueron evacuados diferentes informes por parte de la Dirección General de Carreteras del entonces Ministerio de Fomento, a saber:

- a) Informe de fecha 20 de marzo de 2003, favorable.
- b) Informe de fecha 23 de septiembre de 2004, desfavorable.
- c) Informe de 16 de noviembre de 2004, favorable, en el que se establece la siguiente determinación: *"debiéndose tener en cuenta que, previo al inicio de las obras de urbanización, se deberá presentar o remitir a este Servicio la correspondiente solicitud de autorización administrativa de obras junto con la documentación de acompañamiento de acuerdo con la normativa vigente, así como la autorización del Organismo titular del barranco para su aprobación, si procede, por esta Demarcación de Carreteras"*.

Estos informes se citan y reproducen parcialmente en la resolución que se acompaña como Anexo nº 1.

I.4.- Una vez aprobado el Plan Parcial y su Homologación, el promotor Urbanizador inició las obras de urbanización, solicitando el 13 de octubre de 2005 la preceptiva autorización administrativa de obras a la Unidad de Carreteras en Alicante de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana (Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Fomento). Esta solicitud fue inicialmente denegada por resolución de 27 de julio de 2006, si bien se formuló un recurso de reposición el 18 de agosto de 2006, que fue estimado mediante nueva resolución administrativa de 3 de mayo de 2007, en la que se autorizan las obras de urbanización del Plan Parcial MARYMONTAÑA II. Se acompaña como **Anexo nº 4.**

I.5.- Las obras de urbanización del sector MARYMONTAÑA II, denominado en el PGE en tramitación como ZND-RE-2, se encuentran en un avanzado estado de ejecución, si bien no pudieron culminarse al perder el anterior promotor la condición de Urbanizador. Actualmente, la propiedad está impulsando la nueva programación del sector conforme a la nueva legislación urbanística valenciana (TRLOTUP), con la única finalidad de completar las escasas obras de urbanización pendientes, pues el sector ya cuenta con reparcelación aprobada e inscrita, habiéndose cedido los bienes demaniales a las administraciones competentes.

I.6.- Sobre la base de estos antecedentes administrativos, el nuevo PGE de Altea incorporó dicho sector como ZND, con el objeto de facilitar la culminación del proceso urbanizador, al tiempo que introduce unos pequeños cambios en lo relativo a magnitudes urbanísticas.





Concretamente, se produce una reducción de su edificabilidad y altura, para adecuarla a las determinaciones del artículo 30 de la Ley de Costas. Por ello, en las Fichas de Gestión y Zona de este sector se hace referencia a la necesidad de tramitar una Modificación del Plan Parcial vigente, incorporando los ajustes derivados de esta reducción de edificabilidad y altura.

I.7.- Esta propuesta de ordenación del sector ZND-RE-2 MARYMONTAÑA II fue incorporada en la Versión Preliminar del PGE de Altea, cuya segunda versión se sometió a consultas de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento en octubre de 2018. Ello da lugar a un informe emitido por el Ingeniero Jefe del Área de Conservación y Explotación de Alicante, fechado el 22 de mayo de 2019, que, en lo relativo al sector ZND-RE-2 MARYMONTAÑA, establece las siguientes determinaciones (se adjunta dicho informe como **Anexo nº 5**):

- a) *Se excluirá del ámbito del sector la zona de dominio público de la carretera, que se clasificará como ZRP-AF-CR, por encontrarse permanentemente afecta a la explotación de la carretera, conforme determina el artículo 21.2.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*
- b) *Las fichas de ordenación incluirán expresamente como condiciones para los usos permitidos que éstos deberán contar con autorización previa de la Dirección General de Carreteras, en caso de estar situados en la zona de afección, que no podrán tener acceso directo a la carretera y las prescripciones de los puntos a, b y c del punto anterior. No se podrán otorgar licencias de ejecución, ocupación, actividad ni de ningún tipo sin dicho informe.*
- c) *Las fichas de gestión incluirán expresamente que la figura de desarrollo deberá ser informada previamente a su aprobación definitiva, con carácter vinculante, por la Dirección General de Carreteras. La figura de desarrollo garantizará la accesibilidad del sector, previa autorización, en su caso de los accesos, de acuerdo con el punto 4 anterior.*

I.8.- A la vista del anterior informe, y atendiendo sus determinaciones, el PGE, en su Versión Final, ha incorporado en las Fichas de Zona y Gestión del sector ZND-RE-2 MARYMONTAÑA II, las condiciones establecidas en el informe de la Dirección General de Carreteras de 22 de mayo de 2019, así como en el artículo 36 del Capítulo Primero del Título IV de las NNUU . Se acompañan dichas fichas como **Anexo nº 6 y 7 y las NNUU como Anexo nº 8**.

I.9.- En este sentido, debemos considerar que:

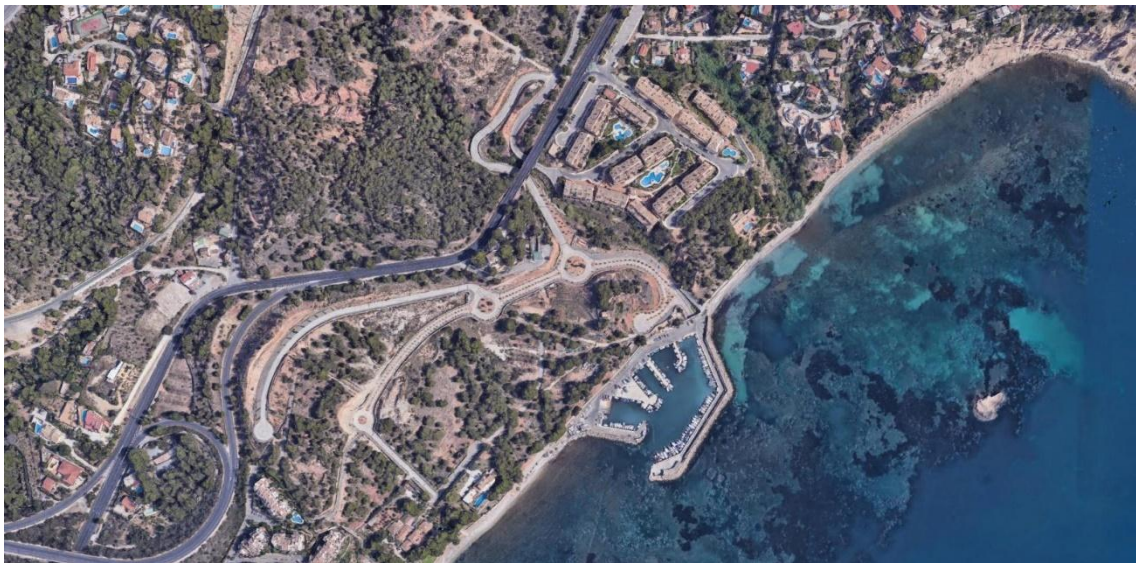
- a) El sector MARYMONTAÑA II, denominado en el PGE en curso como ZND-RE-2, cuenta desde 2007 con autorización administrativa de obras por parte de la Dirección General de Carreteras.
- b) La urbanización del sector está en proceso de compleción, habiéndose iniciado un nuevo procedimiento de programación.





- c) El PGE de Altea se limita a introducir una leve modificación en sus magnitudes urbanísticas (reducción de edificabilidad y alturas), lo que implicará menos densidad poblacional y de tráfico.
- d) No se trata, pues, estrictamente, de un nuevo desarrollo no previsto en el planeamiento vigente, sino de un desarrollo en curso de ejecución, que el nuevo PGE incorpora entre sus previsiones, sin que pueda utilizarse una denominación formal diferente a la de Zona de Nuevo Desarrollo.

En la siguiente imagen puede observarse el elevado grado de ejecución con que cuenta el sector:



I.10.- De conformidad con estas circunstancias y consideraciones, parece que no procedería incorporar como condición de desarrollo de este sector ZND-RE-2 MARYMONTAÑA II la obligación de prever una nueva conexión de la carretera nacional N-332, pues sus obras de urbanización gozan de autorización administrativa de la Dirección General de Carreteras (data de 2007) y no se contemplan en el PGE en trámite nuevas determinaciones que lo hagan necesario. En la siguiente imagen se observa la conexión del sector con la N-332 según el planeamiento vigente (Plan Parcial aprobado en 2005, informado favorablemente por la Dirección General de Carreteras, cuyas obras de urbanización fueron autorizadas en 2007).





I.11.- Lo mismo sucedería respecto a la condición relativa a grafiar la zona de limitación a la edificabilidad como Carreteras Dominio Público (ZRP-CR), pues el PGE, en su Versión Final, ha incorporado las determinaciones del informe de la Dirección General de Carreteras de 2019 (calificación como ZRP-AF-CR de la zona de dominio público de la carretera afecta a la explotación de la N-332), sin que en el mismo se hiciera referencia a la zona de limitación a la edificabilidad. Hay que recordar que esta zona afectada se califica en el Plan Parcial vigente como SELRV-1, SELRV-2 y SAV-2 (usos compatibles con la legislación de carreteras, no contemplándose edificación lucrativa ni dotacional de ningún tipo), contando dicho documento con el informe favorable de la Dirección General de Carreteras (2005) en el seno de su tramitación administrativa.

En la siguiente imagen se observa la ordenación estructural pormenorizada vigente del Plan Parcial.





En virtud de lo expuesto, a la vista de los antecedentes y circunstancias descritas, entendemos debidamente justificada la propuesta de ordenación estructural del PGE de Altea en su Versión Final, en la que constan debidamente atendidas las condiciones señaladas en el informe de la Dirección General de Carreteras de 2019.

No obstante, en la Ficha de Gestión se ha introducido la obligación de, con carácter previo a la obtención de licencias de edificación, en las zonas de afección de carreteras, se deberá solicitar informe a la Demarcación de Carreteras del Estado correspondiente, respecto de las medidas concretas necesarias para prevenir la contaminación acústica de la infraestructura viaria, las cuales serán ejecutadas con cargo a los promotores de dichas licencias. Se acompaña copia de dicha Ficha como **Anexo 7** (vid. Apartado 8 de las Condiciones de Ordenación).

II.- En cuanto a la grafía del Trazado de de “Variante de Altea. Carretera N-332. Clave: 23-A-4340”, así como las zonas de protección generadas, debemos aclarar:

Que en los planos de la Versión Final del Plan General Estructural remitido se había reflejado un área de reserva para el Proyecto de Trazado de “Variante de Altea. Carretera N-332. Clave: 23-A-4340”, que incluía la línea de limitación de edificabilidad (LLE) del trazado proyectado, no obstante, ahora se ha incluido también a traza de la variante.

Se acompaña Plano de Clasificación OE1, que incluye la Red Primaria de Carreteras y Plano de Zonificación OE 2, en los que puede verse la correcta grafía, como **Anexos 9 y 10**.

III.- En cuanto a la línea límite de edificación (LLE):

Se ha subsanado la Línea de Limitación a la Edificabilidad (LLE) medida desde la Arista Exterior de la Calzada (AEC).

- a. *Carretera N-332: 25 m*
- b. *Autopista AP-7: 50 m*
- c. *Variante de Altea N-332: 50 m*
- d. *Nudos viarios, intersecciones, vías de giro y ramales 50 m*

Se acompaña Plano de Clasificación OE1, que incluye la Red Primaria de Carreteras y Plano de Zonificación OE 2, en los que puede verse la correcta grafía, como **Anexos 9 y 10**.





IV.- En cuanto a la ZRP-CR del Plano de Zonas de Ordenación Estructural y Red Estructural Primaria Viario (PCV), del Plano de Clasificación:

Se encuentran grafiadas correctamente pero en los términos de zona de dominio carreteras (ZRP-CR) y línea de afección (AF-CR) en los términos del Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial.

En dicho Decreto, las afecciones no forman parte de la zonificación.

V.- En cuanto al tramo de la carretera N-332 entre los pp.kk. 163+000 y 164+980 que figura como Colada del Mascarat (Dominio pecuario ZRP-DP):

Lo que sucede es que existe coincidencia de tramos entre la carretera N-332 y la Vía Pecuaría Colada del Mascarat, existiendo solape, por lo tanto, se ha procedido a resolver esta cuestión dándole prioridad a la capa de la carretera N-332, aunque por debajo de la misma, también discurre parte de la vía pecuaría.

En el Plano de Clasificación y Red Estructural Primaria, queda reflejada la trama continua de la N-332 (Anexos, 9).

VI y VII.- En cuanto a los medios de protección acústica:

Las Normas Urbanísticas establecen en su artículo 36, apartado 11 que los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) traspuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal.

En los sectores en los que existe ya edificación consolidada, se ha clasificado con clave ZRP-CR los terrenos de dominio público:

- *ZUR-RE-5 Mascarat Norte, Marymontaña I, Villa Gadea*
- *ZUR-RE-1 Sierra Altea Golf I y II, Urlisa II, La Malla, Mimosas, Galera de las Palmeras, Galera Baja y del Mar, Mascarat Sur.*

En la clasificación del Suelo No Urbanizable se ha grafiado la zona de limitación de la edificabilidad de las carreteras del Estado.





VIII.- Usos permitidos en la Ficha de Zona ZRP-CR:

La Ficha de Zona Rural Protegida Carreteras (ZRP-CR), reenvía a las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, establece como Usos Compatibles en relación con los previstos en la legislación urbanística a los siguientes:

“Solamente se permiten las obras e instalaciones de redes de suministros y comunicaciones, en las condiciones legales establecidas sectorialmente, así como las estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios”.

Y ello, por cuanto que esta zona únicamente se corresponde con el dominio público.

Si nos referimos a usos en la zona de afección de carreteras estatales, tal y como remite la propia ficha estaremos ante 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 y, en cuanto a las Ordenanzas Generales y Particulares, la Ficha de Zona remite a las NNUU del Plan General Estructural, en cuyo articulado encontramos: **TÍTULO VI DELIMITACIÓN DE LOS PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN, EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL (página 60). Capítulo Primero. – LIMITACIONES DERIVADAS DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS. Artículo 36 Afecciones por servidumbres de carreteras.**

En dicho artículo se regulan exhaustivamente todas las limitaciones derivadas de las carreteras, entre las que incluimos las estatales y las correspondientes autorizaciones, entendiendo que la limitación indicada en el informe está incorporada.

8.5 SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES DEL MINISTERIO DE ASUNTOS ECONÓMICOS Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

Se solicitó informe a la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, respecto de la Versión Final del Plan General Estructura, siendo emitido en fecha 23 de mayo de 2023, requiriéndose la necesidad de alinear la normativa municipal a la nueva Ley de Telecomunicaciones 11/2022, de fecha 28 de junio.

Es por ello que se llevaron a cabo modificaciones en las Normas Urbanísticas de Rango Estructural y en el Catálogo de Protecciones.





- C_07_BRL-NHT 01 Núcleo Histórico Tradicional de Altea 2023
- C_08_BRL-NHT2 Núcleo Histórico Tradicional de Altea la Vella 2023
- C_67_BRL-EPA_PI Necrópolis Ibérica de Altea la Vella 2023
- C_68_BRL-EPA_PG Altea la Vella-Habitat 2023
- El artículo 67, añadiéndose dos nuevos apartados 6 y 7, en sustitución del anterior 6.
- Se ha modificado el artículo 2, añadiéndose la nueva LGT 22
- Se ha añadido un nuevo apartado 9 en el artículo 50
- En las Normas del Catálogo se ha incorporado en cada una de las 4 fichas citadas y en las Normas del Catálogo un apartado en el que se excepcionan del régimen general las Telecomunicaciones, remitiéndose al artículo 49 de la vigente Ley.

En fecha, 9 de agosto de 2023, se emite nuevo informe de Telecomunicaciones en el que se concluye:

*“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a la vista de los cambios efectuados por el AYUNTAMIENTO DE ALTEA según el informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de fecha 17/06/2016, se emite **informe favorable** en relación con la adecuación de dicho PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA (ALICANTE) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.”*

8.6 SERVICIO TERRITORIAL DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS DE ALICANTE

Se solicitó informe a este Servicio respecto de la Versión Final del Plan General Estructural, al haberse realizado modificaciones en dicho instrumento de planeamiento, derivadas de las prescripciones de la DATE (Determinaciones número D-5 y D-8), siendo emitido en fecha 21 de diciembre de 2022, con el contenido siguiente:

“Se ha comprobado que se ha incluido documento en materia de infraestructuras eléctricas, hidrocarburos y energías renovables, necesarias para el desarrollo del Plan General Estructural de Altea de conformidad con los requerimientos efectuados por este Servicio Territorial en los anteriores informes.”





8.7 DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR DEL MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

De conformidad con la Determinación nº 17 de la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica emitida se solicitó, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan General Estructural, el pronunciamiento de la Dirección General de la Costa y el Mar, siendo éste emitido en fecha 27 de julio de 2023, de forma no favorable, recabándose la subsanación de diversas cuestiones.

Se ha procedido a la subsanación de las cuestiones siguientes:

- Se ha reflejado en planos, adecuadamente, la servidumbre de tránsito en todo el término.
- Se ha corregido la leyenda de los Planos identificándose de forma adecuada la servidumbre de protección de 100 y 50 m (dependiendo de la clase de suelo), así como las zonas de influencia de la legislación de costas.
- Se ha generado un conjunto nuevo de planos denominados “OE5_Afecciones Costas”, en los que se grafían en detalle los accesos a la costa, tanto peatonales como rodados y se ha acotado la distancia entre ellos.
- Se ha corregido la tabla, que identifica los accesos a la costa, con las distancias entre tramos y el carácter de los mismos (artículo 39.11 de las NNUU del PGE).
- Se han redominado los espacios libres distinguiéndose entre zonas verdes y espacios libres del DPMT, de aquellos que no lo son (artículo 18 de las NNUU del PGE y apartado 6.1 y 2 de esta Memoria Justificativa).
- Se han modificado las fichas del Catálogo de Protecciones, afectadas por la legislación de costas, Título III (C.170.BC.ARL-PI Platja de l'Olla; C.149.BC.ARL-PA; C.150.BC.ARL-PP; C.151.BC.ARL-PI; C.170.BC.ARL-PI; C.171.BC.ARL-PA; C.172.BC.ARL-PA; C.173.BC.ARL-PA; C.175.BC.ETN-PA y C.176.BC.ETN-PI y las de Paisaje P01; P02; P03; P09 y UP02 Costa y UP06 río Algar, así como las de Natural N01; N02; N03 y N18).
- Se ha adaptado el artículo 38 de las NNUU del PGE al marco jurídico adecuado conforme a las titularidades de los puertos existentes en el T.M. de Altea, dado el traspaso de competencias realizado y se han reflejado sus ámbitos en los planos “OE5_Afecciones Costas”.
- Se ha introducido en las NNUU, artículo 38.5 el régimen transitorio de la normativa de Costas.
- En cuanto a los tramos de la servidumbre de tránsito que se encuentran actualmente ocupados, la alternativa que garantice el tránsito se ha previsto con el trazado del Sendero Azul (vía Litoral), cuya grafía se encuentra en los planos





de Zonas de Ordenación (OE_2), Infraestructura Verde (OE_3) y en los de Afección de Costas (OE_5).

- Se han regulados los usos de la servidumbre de protección en las NNUU del PGE (Artículo 39); en las Fichas de las Zonas de Ordenación y esta la Memoria Justificativa (apartado 5.5.5).
- Se ha modificado el apartado 10 del artículo 39 de las NNUU del PGE y la Ficha de Zona ZRP-DP, para remitir los tramos de la vía pecuaria 'Colada del Mascarat' y senderos que se encuentran afectados por la servidumbre de protección la aplicación de las determinaciones reguladas en el título II de la Ley de Costas. Se ha efectuado dicha corrección también en las Fichas ZRP-NA-LG2 y ZRP-NA-LG3.
- En cuanto a evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volumen regulada en el artículo 30 de la Ley de Costas, que afecta a las zonas de influencia, se ha introducido esta limitación en las Fichas de Gestión de los sectores SR-3 Carbonera y ST-1 Pontet.
- Se ha añadido un nuevo apartado 7 al artículo 53, en el que se regulan los vallados con el contenido siguiente: *"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"*.
- La red de saneamiento puede verse más fácilmente en la serie de planos que se han generado al efecto (OE-5 Afección de Costas), dado la cantidad de información existente en los planos.





TÍTULO III. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL





1. OBJETIVOS E INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y DE CAPACIDAD TERRITORIAL Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO

1.1 OBJETIVOS

OBJETIVO 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 paisajístico.

Las características físicas reales de los suelos de la parte superior de la Sierra Bernia determinan su obligatoria clasificación como suelo no urbanizable, de especial protección, atendiendo a los verdaderos valores ambientales y paisajísticos que albergan. Estos suelos además están incluidos total o parcialmente en los espacios de LIC y de Zepa.

En atención a sus valores y puesto que se trata de una zona homogénea se plantea igualmente el tratamiento como suelo no urbanizable de protección para los terrenos que conformaban los sectores urbanizables de Sierra Alta, y la parte superior del sector Alhama Candela.

Del mismo modo y atendiendo a su valor forestal se propone la misma clasificación para la parte de terrenos no transformados incluidos en el primitivo sector de suelo urbano de Alhama Springs. Se siguen así las directrices establecidas en el documento de referencia (alcance), que proponía:

En las zonas de límite de sector colindantes o incluidas en alguna figura de protección (LIC 'Serres de Bernia i el Ferrer', Inventario forestal) o que presenten valores dignos de protección deberá estudiarse su desclasificación pasando a formar parte del suelo no urbanizable protegido'.

Y como criterio general: 'Debería de estudiarse la conservación de todo el suelo no transformado en la Sierra de Bernia'

Por otra parte, dado el alto valor forestal de los terrenos incluidos en la zona de protección forestal (ZRP-NA-LG1) situados en las faldas de la Sierra Bernia, se propone también su clasificación como suelo no urbanizable de protección. Entre estos suelos se encuentran los que conformaban los primitivos sectores de Caralmar y Marymontaña 4.II.





Con todo ello se potencia el papel territorial de LA SIERRA DE BERNIA que representa uno de los hitos más visibles, junto con el casco urbano característico de Altea. Como elemento paisajístico de especial relevancia, su protección garantiza la pervivencia de unos valores ambientales fundamentales en un desarrollo sostenible, cuyo ámbito de influencia se expande a todos los territorios desde los cuales resulta visible.

OBJETIVO 2.- Dotar de un contenido amplio a la Infraestructura verde potenciando la conectividad de todos sus elementos.

El modelo territorial por el que se apuesta, conforma la infraestructura verde sobre la base de lograr la conexión y unión real de los tres grandes espacios naturales de Altea: Sierra de Bernia-Río Algar-Bahía de Altea

Se establecerá una red de corredores naturales. Unos conformados por los barrancos y cauces que recorren el municipio, otros que se apoyan en sendas, caminos, o viarios existentes y otros que se generan para favorecer la contemplación visual de los elementos de gran valor paisajístico del municipio.

Estos corredores han de desempeñar distintas funciones, por un lado la de conectar visual y paisajísticamente los distintos espacios de interés y por otro la de servir de itinerarios reales para el disfrute de los elementos de valor.

La creación y potenciación de las rutas/corredores cultural, verde, del agua, histórica-arqueológica., permiten atravesar espacios de valor ambiental y paisajístico que constituyan referentes. Se logra así conectar el ecosistema litoral y de interior a través de un sistema de corredores verdes, culturales y medioambientales que constituye la apuesta ambiental principal del plan general estructural.

Con todo ello se consigue consolidar una infraestructura verde que permita conservar y poner en valor los activos medioambientales, paisajísticos y culturales del municipio.

OBJETIVO 3.- Ajustar las determinaciones del planeamiento a la realidad existente en las zonas consolidadas del municipio, y apostar por una verdadera gestión de equipamientos.

Las urbanizaciones desarrolladas al amparo de los planes parciales aprobados en su día, tienen importantes desajustes respecto al planeamiento. Se han contrastado discrepancias, fundamentalmente en el traslado a la realidad de las determinaciones contenidas en los planos en cuanto a anchuras de viario, lo que se agrava en los casos que se producen por la preexistencia de edificaciones. Dado el grado de consolidación actual de las urbanizaciones, resulta inviable el mantenimiento de los anchos de determinados viarios conforme a las previsiones del plan. Con las determinaciones del





Plan general de 1982, se da la paradoja de que las nuevas actuaciones aisladas deben ceder suelos destinados a viario que no sirven para dar continuidad a los viarios existentes y por tanto no son aptas para el destino previsto. Consecuentemente, el nuevo plan estructural incluye este objetivo con la finalidad de que con su desarrollo se consiga una red viaria uniforme en las urbanizaciones y adaptada a la realidad sin que se menoscabe su funcionalidad.

Por otra parte, pese al tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General del año 1982, quedan pendientes de obtención determinados equipamientos, sobre todo en el Casco Urbano. El plan incluye las previsiones económicas que permitirán gestionar adecuadamente y de manera efectiva los equipamientos cuya obtención queda pendiente.

OBJETIVO 4.- Ajustar el desarrollo previsto a las necesidades reales del municipio.

1.- Crecimiento cero respecto a la alternativa 0 (plan general vigente)

Se adapta el crecimiento urbanístico al aumento de la población con el fin de que el consumo de suelo "esté guiado por criterios de racionalidad y sostenibilidad", con una propuesta de clasificación y calificación coherente con el establecimiento de pautas sostenibles de ocupación del territorio para un crecimiento y desarrollo sostenible, poniendo en valor el paisaje.

No se plantean nuevos crecimientos respecto a la alternativa 0 (plan general vigente); es más, se desclasifican sectores localizados en zonas muy sensibles del territorio, con un gran impacto ambiental y paisajístico. Respecto a la alternativa 1 (documento consultivo) se produce una reducción importante.

No obstante lo anterior, se mantienen algunos suelos aun no desarrollados, al objeto de absorber el incremento de la población y aquellas nuevas actividades de especial interés, que sirvan para dinamizar el municipio y orientarlo a fórmulas de turismo, más acordes con lo que inicialmente fue el concepto de Altea, con el fin último de que el consumo de suelo "esté guiado por criterios de racionalidad y sostenibilidad", poniendo en valor el paisaje, el patrimonio y el enorme potencial de Altea en sí mismo.

2.- Ciudad compacta frente a ciudad dispersa

El plan general proyecta completar el suelo urbano existente alrededor de los dos núcleos principales, Altea la Vella y Altea, al objeto de lograr el modelo de CIUDAD COMPACTA.





Partiendo de la realidad existente, se cierra el modelo actual residencial de baja densidad, sobre todo en la Sierra de Bernia, buscando solucionar la problemática existente de viales, urbanización y cesiones. Y se proponen diversos ámbitos, para completar la urbanización existente en terrenos enclavados en urbanizaciones, de forma que quede garantizado el cierre y la continuidad de la trama en consonancia con la mejora de las infraestructuras y los equipamientos.

Se ha apostado por la reutilización del suelo urbano, haciendo un esfuerzo informativo relevante en el estudio y delimitación precisa y rigurosa del suelo consolidado, fomentando la ciudad compacta y el urbanismo de proximidad en torno a los núcleos de Altea y Altea la Vella, con sectores en contigüidad con los mismos, de forma que estas ampliaciones queden no solo conectadas con el desarrollo existente, sino configurados como continuación de ellos y con las dotaciones relevantes: nuevos parques, nuevas dotaciones docentes, totalmente accesibles mediante modos no motorizados de transporte, apoyados en la red municipal de caminos peatonales y ciclistas y la red urbana y periurbana de carril bici.

OBJETIVO 5.- Preservar y mejorar la imagen del paisaje de Altea como activo cultural que lo diferencia. Protección de los elementos patrimoniales de interés.

Los distintos elementos que contribuyen a la buena imagen de Altea como son: La Sierra Bernia, los cascos históricos, los Bienes de interés cultural, la bahía, los tosales de la huerta etc., deben de ser preservados, para que sigan manteniendo el carácter del paisaje actual. La salvaguarda del paisaje conformado por estos valores se convierte por tanto en la condición fundamental para cualquier actuación urbanística.

La propuesta del Plan general garantiza que toda actuación de desarrollo ha de estar supeditada a la preservación y mejora de la imagen del Paisaje de Altea.

Se garantiza igualmente la conservación y protección del patrimonio cultural y arquitectónico, mediante el Catálogo de Protecciones que incluye el de patrimonio natural y del paisaje.

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.

En la actualidad, el paseo marítimo del Albir (Alfaz del PI) se prolonga en el término de Altea. A partir de este punto queda interrumpido y consecuentemente no resuelve la conexión hasta el Puerto de Altea, impidiendo la existencia de un corredor costero desde al Faro del Albir de singular belleza e importancia. El planeamiento debe solucionar esta importante carencia. Al propio tiempo se da la circunstancia de que la franja costera de los 100 metros afectados por la servidumbre de protección, se halla





parcialmente ocupada por edificaciones construidas legalmente en su día y a las que le es aplicable la disposición transitoria 4ª de la ley de costas. Sin embargo, una buena parte de dicha franja se mantiene inedificada, aunque en su mayor parte ha perdido sus primitivas características agrícolas y se encuentra en estado de abandono.

La propuesta plantea como uno de sus objetivos básicos la obtención para el uso y disfrute públicos de la superficie libre de edificación comprendida dentro de esa franja.

Con ello se conseguirá:

- Dar continuidad al paseo marítimo.
- Generar un parque público de características únicas.
- Garantizar la existencia de un corredor visual y paisajístico, que se complementará con la exigencia de generar un espacio libre privado en los siguientes cien metros.

1.- El paseo.- La obtención como suelo dotacional público de los terrenos incluidos en la franja costera permitirá prolongar adecuadamente el paseo marítimo hasta el puerto de Altea, con recorridos peatonales y de bicicleta, completando el corredor de primera línea. Con ello se logra atender a la cada vez más creciente demanda de los vecinos de Altea y se completa la posibilidad de disfrutar de un itinerario de singular belleza, como es el de la zona sureste de la bahía de Altea hasta el Faro del Albir.

2.- El parque público.- La creación de un parque público en esta franja costera permitirá a los vecinos de Altea disfrutar de un espacio público próximo al casco urbano, con unas condiciones envidiables de accesibilidad y en un entorno único, frente a la bahía de Altea.

3.- Lo anterior se complementa con el condicionante del desarrollo del sector consistente en la obligación de dejar libre de edificación una banda de terreno de otros cien metros paralela a la anterior, generando con todo ello un corredor visual y paisajístico que debe integrarse en la infraestructura verde municipal y la completa.

Este objetivo adquiere especial relevancia, en la medida en que su cumplimiento no sólo ha de servir a elevar la calidad de vida de los ciudadanos de Altea, sino que se configura como un elemento emblemático a la hora de ahondar en la apuesta por la calidad que ha de constituir el elemento diferenciador de Altea, elevando el potencial del municipio para atraer a un turismo de calidad.

OBJETIVO 7.- Conseguir que el Medio Natural sea el elemento vertebrador del territorio.





La nueva propuesta parte de considerar el medio natural como elemento base del municipio, siendo por lo tanto condición necesaria el poner en valor los entornos naturales, paisajísticos y culturales, que han de formar parte de la infraestructura verde. Por ello el desarrollo racional y limitado que se propone ha de estar en cualquier caso al servicio de la preservación del medio natural.

OBJETIVO 8.- Diversificar las actividades productivas en el municipio de forma compatible con la conservación del medio natural.

Altea cuenta con un tejido industrial que se implanta de forma dispersa en el municipio. El respeto al medio natural impone la eliminación del sector industrial que se proponía en el Plan de 1982, que se localizaba junto al río Algar. Por otra parte, es conveniente erradicar del casco urbano los usos de carácter industrial, ofreciendo alternativas de ubicación, que hagan atractivo y posible el desplazamiento de estas actividades. Y por último, el planeamiento ha de integrar y ordenar adecuadamente las distintas actividades implantadas en la zona oeste del término municipal.

Por todo ello se plantea centralizar el uso industrial en el área de Montahud, en colindancia con el municipio de La Nucía, zona con una gran accesibilidad, por lo que se ha generado la Zona de nuevo desarrollo de uso industrial.

El plan persigue revitalizar y diversificar la actividad económica del municipio. A tal fin, establece las bases para atraer segmentos de actividad que complementen la actual oferta, que se basa fundamentalmente en los sectores residencial y turístico. Se propone generar suelo apto para la implantación de nuevas actividades económicas. Señaladamente, Altea que de acuerdo con la ETCV es un 'Cluster de Industria cultural', debe y puede generar suelo apto para acoger actividades de la nueva economía ligada a la innovación y las actividades creativas.

A este fin el sector Expoaltea puede ser desarrollado y albergar un Parque científico y tecnológico. Su proximidad al sector RS-8 Bellas Artes donde se localiza la Universidad Miguel Hernández y la propuesta de conexión viaria que se proyecta en la presente ordenación, determinan la idoneidad de esta zona del municipio para localizar estas nuevas actividades.

Además de estas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación, se opta por la diversificación de usos terciarios. Se plantea para el sector Pontet un uso predominante terciario asistencial, mientras que para el Sector Cap Blanc se complementa su uso residencial dominante con la obligatoriedad de destinar a usos terciarios el 48% de su superficie. Con ello se pretende fomentar la implantación de usos hoteleros de calidad.





Ambos sectores poseen las adecuadas condiciones de accesibilidad y localización. Su desarrollo deberá estar presidido por la calidad de la ordenación y el respeto a la imagen de Altea.

Paralelamente, para el suelo rural, el plan pretende fomentar la actividad agrícola tradicional, permitiendo la compatibilidad con otros usos, en especial con el de venta de productos generados en las propias huertas, y favoreciendo la recuperación del patrimonio arquitectónico de la huerta, estableciendo rutas culturales para el ecoturismo agrario. Todo ello ha de conjugarse con medidas administrativas para el fomento de la actividad agraria.

OBJETIVO 9.- Reforzar el valor de suelo como recurso natural valioso y escaso, garantizando su uso racional.

El plan general que se propone, atendiendo a los criterios de zonificación impuestos por la nueva legislación, parte de la zonificación del suelo no urbanizable garantizando la protección de los suelos con alto valor ambiental y eliminando su disponibilidad a efectos de desarrollos urbanos. La nueva propuesta ha planteado un desarrollo del municipio basándose en las necesidades de consumo de suelo y adaptándose en todo lo posible a los límites marcados por la estrategia territorial. Ello responde a reconocer el gran valor del suelo, y considerarlo como recurso valioso y escaso.

En la secuencia de los desarrollos previstos, se ha priorizado la necesidad de completar la malla urbana, procediendo al cierre de los núcleos urbanos y a la incorporación de los enclaves que no son merecedores de protección ambiental.

Se establece una secuencia temporal lógica para el desarrollo de los nuevos sectores previstos. No obstante, esta previsión puede verse alterada por el devenir de los hechos. En tal caso, el reajuste de la secuencia establecida se realizará adaptando las previsiones de conformidad con el diagnóstico que resulte de la aplicación de los indicadores de seguimiento contenidos en el plan general estructural, en cumplimiento de las previsiones legales.

Los suelos incluidos en los sectores propuestos de nuevo desarrollo presentan un elevado grado de abandono, lo que es menos acusado en la zona del Pontet. Las expectativas urbanísticas, otorgadas por el Plan general de 1982, han conducido a la pérdida de actividad agrícola, que no es rentable en sí misma, dado el alto grado de fragmentación de la propiedad rústica en Altea. Para evitar la imagen de deterioro, el plan general estructural fijará la directriz de que el plan general de ordenación pormenorizada regule adecuadamente la situación de transitoriedad de estos suelos, apostando por la





creación de huertos urbanos, e impidiendo la transformación anticipada de los suelos que conservan valor agrícola o forestal.

Por último, el plan debe de resolver las distintas situaciones que se dan en la zona rural de minimización de impactos, que comprende las áreas denominadas Planet y Alhama Springs.

Se prohíben las reclasificaciones de suelo que no vengan determinadas por meros ajustes de planeamiento.

OBJETIVO 10.- Fomentar la imagen de calidad integral inclusiva y diferenciada del municipio, fomentando sus valores intrínsecos y la movilidad sostenible, como medios de atracción del turismo y de satisfacción de la población.

El modelo territorial planteado, busca potenciar la integración de los nuevos desarrollos, y propone criterios de ordenación que contribuyan a la calidad de vida de los ciudadanos. Estos criterios tienen en cuenta las variables ambientales, paisajísticas, de protección de los cascos históricos y de la recuperación de tipologías tradicionales. Paralelamente se impone en la ordenación de todas las actuaciones, la condición de integrar las grandes zonas verdes con los espacios edificables, potenciando su conexión y continuidad con las diferentes rutas, corredores verdes e infraestructura verde y espacios abiertos.

El plan prevé la obtención efectiva de los suelos dotacionales que aún no han sido gestionados, además de la obtención a través de los mecanismos de gestión previstos en el planeamiento de los terrenos necesarios para instalar el nuevo cementerio y las nuevas zonas verdes.

En el capítulo de las infraestructuras el plan plantea una solución viaria que de una adecuada respuesta a los problemas actuales de tráfico, tanto del municipio como de la comarca. Se plantea una nueva ronda que rodea el casco urbano y conecta con la nueva zona industrial.

Cobra especial relevancia lograr la ejecución completa del viario estructural interior (prolongación de la Avenida de Benidorm, Costera de las Narices) y su conexión tanto con la zona del puerto como con la CN-332. Por último es importes la generación de un 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. Como complemento a la red viaria se prevé la necesaria reserva de aparcamientos.

El plan general estructural asume la importancia actual de los recorridos ciclistas y peatonales, estableciendo las directrices necesarias para lograr la progresiva





implantación de una adecuada red municipal. El Plan general impone a los sectores de nuevo desarrollo la obligación de favorecer la movilidad no motorizada, tanto internamente como en sus conexiones con los recorridos preexistentes. También apuesta por generar calles y espacios públicos integrados, con una adecuada morfología y distribución, mediante un proyecto unitario, coherente y articulado por la infraestructura verde urbana y la red de espacios dotacionales.

La nueva propuesta territorial no contiene medida alguna que suponga discriminación por razón de género. Se han seguido las directrices básicas referidas al modelo de ciudad formuladas por la concejalía de Igualdad y el Set para introducir la perspectiva de género en el proceso urbano de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori.

De igual forma, el acondicionamiento previsto de los accesos a las zonas urbanas a través de las principales vías de comunicación pretende conseguir la reducción del tráfico rodado, en entornos más permeables para la ciudadanía, con condiciones paisajísticas de ordenación y urbanización en los sectores afectados tanto en la ciudad de Altea (accesos norte y sur de la carretera N-332) como en las travesías de l'Olla y Cap Negret y los accesos norte y sur de Altea la Vella (carretera CV-755).

Así, se contribuye a la descentralización funcional de las zonas urbanas alteanas mediante la 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.

OBJETIVO 11.- Adoptar medidas dirigidas a luchar contra el cambio climático.

La presente propuesta preserva de toda transformación las masas forestales, integrando las de mayor valor en las zonas rurales de protección especial. Y controla las actuaciones urbanísticas potencialmente afectadas por el ascenso del mar.

La creación de recorridos ciclistas y de su proyección en los nuevos sectores para darle continuidad, unidas a medidas administrativas de fomento de la utilización de la bicicleta como medio de transporte urbano, contribuirán a la reducción de emisiones de CO2.





1.2 DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

De los objetivos anteriormente enunciados, unos se cumplen directamente a través de las determinaciones contenidas en el presente plan general estructural, en concreto los objetivos del 1 al 4 inclusive.

Los restantes objetivos por el contrario, requieren del establecimiento de directrices para garantizar su consecución.

Se establecen en consecuencia las siguientes directrices al servicio de los objetivos establecidos.

1).- 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: 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 Históricos 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.





2).- 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 para el uso público de los primeros 100 metros de franja costera, que habiliten la ejecución de un Paseo marítimo que dé continuidad al actualmente existente con la zona limítrofe con Alfaz del Pi.

2.- 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

3.- 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.

3).- 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.

4).- 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.

5).- 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.

6).- 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 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.

7).- 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, asegurando la comodidad para el tráfico peatonal y ciclista.

1.3 INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y CAPACIDAD TERRITORIAL

El seguimiento y monitorización del Plan General Estructural debe ser un proceso planificado, estructurado y dinámico cuya finalidad es la de evaluar de forma continua el cumplimiento de los objetivos ambientales, teniendo en cuenta los cambios y tendencias que se produzcan a largo plazo. Se trata entonces, de estructurar la toma de decisiones de acuerdo a un proceso de mejora continua.

Para mantener un seguimiento eficaz de la implementación del Plan es conveniente que los informes ambientales y estudios Ambientales Territoriales Estratégicos, correspondientes a los planes derivados del PGE, puedan integrar los objetivos ambientales y los indicadores planteados.

En el Anejo del Plan General Estructural II_06 INDICADORES DE SEGUIMIENTO, se establecen los indicadores de los objetivos ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad aplicable al Plan General Estructural de Altea, que permitan





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.

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.

2. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

La Infraestructura Verde queda definida en el artículo 4 del TRLOTUP como *“...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 inclusión de un terreno en la Infraestructura Verde es independiente de su clasificación o calificación urbanística (urbana, urbanizable o no urbanizable). En cualquier caso, la ordenación que se establezca deberá garantizar el carácter de espacio abierto de los elementos incorporados a la Infraestructura Verde municipal. Así, forman parte de la Infraestructura Verde los espacios que se relacionan en el artículo 5 de la LOTUP, concretados a nivel local:

2.1 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)

2.2 Espacios naturales protegidos

- Parque Natural de la Serra Gelada





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

2.3 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)

2.4 Ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales

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

2.5 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

2.6 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.

2.7 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

2.8 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

2.9 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 Bèrnia.
- 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





2.10 Espacios de elevado valor cultural

2.10.1 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

2.10.2 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 Bàrbara
- 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 EI Poaor
- 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

2.10.3 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

2.10.4 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

2.11 Zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales

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

2.12 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

2.13 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 Bérnia)
- 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

2.14 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)

3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP el Plan establece las siguientes categorías de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

3.1 SUELO URBANO

Se clasifica como Suelo Urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifica como zonas urbanizadas, constituidas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos. Se incluyen también en esta zona, 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 presentan déficit de urbanización o dotaciones. Lo anterior lleva a incluir suelos no transformados urbanísticamente que requerirán de actuaciones conjuntas para dotar de los servicios y obtener las dotaciones públicas. Todo ello para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25.2.b del TRLOTUP.





Son suelos urbanos los siguientes ámbitos:

ZONA		SUBZONA	
Z U R / Z O N A U R B A N I Z A D A	NH	1	NHT- ALTEA
		2	NHT - ALTEA LA VELLA
	RE	1	SANTA CLARA, PARADISO, JARDÍN DE ALAMA, SIERRA DE ALTEA GOLF, I Y II, URLISA I, II, Y III, LA MALLA, MIMOSAS, GALERA DE LAS PALMERAS, MASCARAT SUR, LA GALERA BAJA Y DEL MAR, TOSAL DE MOLAR, L'OLLA, MONTAHUD, URB. ROTES-SAN CHUCHIM, CARRETERA DE LA NUCIA, DEPORTIVO ALTEA LA VELLA Y ALTEA LA VELLA AISLADA
		2	ROTES-SAN CHUCHIM(D1) Y SAN JERÓNIMO (D5)
		3	FOIETA Y CARBONERA
		4	L'OLLA (CARRETERA-COSTA) Y CAP NEGRET NORTE
		5	MASCARAT NORTE, MARYMONTAÑA II Y VILLA GADEA
		6	ALTEA LA VELLA (CARRETERA)
		7	ALTEA LA VELLA (AMPLIACIÓN)
		8	GARGANES
		9	CAP NEGRET, CLOT DE MINGOT Y PLA DE ALBES
		10	CAMINO DE LA HUERTA, AVENIDA DE LA NUCIA, NUH ALTEA, LLANOS DEL CASTILLO, PITERES, CARRER LA MAR Y NUH ALTEA LA VELLA
	11	NÚCLEO DE L'OLLA	
	12	AVENIDA- PASEO MARITIMO Y FACHADA MARÍTIMA	
	TR	1	TOLERANCIA INDUSTRIAL
2		COSTERA ALMENDRAS	
3		CAP BLANC	

En cifras de superficies en metros cuadrados se prevé:

DISTRIBUCION DE SUELOS PROPUESTA PGE-VERSION DEFINITIVA		
	M2	%
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	34.854.691	100%
SUPERFICIE DE SUELO ZONAS URBANIZADAS	9.042.625	25,94%
SUELO URBANO URBANIZADO Y EDIFICADO	8.483.659	
SUELO URBANO INCOMPLETO	558.966	

Los ámbitos se corresponden:

1.- Con el suelo completamente urbanizado preexistente y desarrollado al amparo del PG del 82

2.- Con suelos no urbanizables (enclaves) del plan general de 1982, existentes como consecuencia de asumir las determinaciones de los planes parciales en tramitación, los cuales incluían zonas internas que no se consideraban parte de la urbanización. Dichas zonas pueden llegar a disponer de todos los servicios y por ello en





el presente Plan se incluyen para su cambio de clasificación y de gestión las zonas afectadas.

3.- Con suelos no urbanizables que se constituyen en cierre de la malla urbana

4.- Con suelo consolidado por la edificación anterior al año 1982, situado en la Partida de Cap Blanc en el límite con el término municipal de Alfaz del Pi. Dicho suelo estaba clasificado en el planeamiento anterior a 1982 como Zona Turística en Núcleos. El Plan general de 1982 lo clasificó como Suelo Urbanizable No Programado. Este ámbito se hallaba parcialmente consolidado por la edificación de carácter residencial en el año 1982. En enero de 1986 se otorgó licencia municipal de apertura para la instalación de Camping de 1ª categoría, previa declaración de utilidad pública e interés social, en el resto de superficie del ámbito, de modo que el ámbito quedó consolidado. Con posterioridad, en el año 1999/2000 se realizaron a cargo del Ministerio de Medio Ambiente, las obras de urbanización del Paseo Marítimo. El proyecto que se ejecutó contenía las obras de: Red de saneamiento de Aguas Pluviales, Renovación de la Red de agua potable, Pavimentación calzadas y aceras y Paseo, Alumbrado, Red de Telefonía subterránea, Señalización, Jardinería y mobiliario, y canalización para la previsión de futuros servicios.

Por lo tanto a diferencia del resto de suelo incluido en polígonos de la zona de Cap Blanc, el ámbito que ahora se delimita tenía a la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas todas las características exigidas por la disposición transitoria primera de la Ley 2/2013 de Protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas.

En consecuencia de lo anterior, se propone la delimitación como suelo urbano, sujeto a las determinaciones de la disposición transitoria tercera, apartado 3 de la Ley 22/1988, de Costas.

5.- Con suelo clasificados como urbanos del plan general vigente, sin transformar ni consolidar pero integrados en el núcleo urbano.

6.- Con suelos urbanos afectados por las protecciones de los Bienes de Interés Cultural o por bienes de relevancia local según lo establecido en el Catalogo de Bienes y espacios protegidos.

7.- Se incluyen en el suelo urbano, polígonos de suelo edificado conforme a la definición que se contiene en el artículo 25.2 b) del TRLOTUP. Los primitivos polígonos denominados La Malla y Jardín de Alama que cuentan con una urbanización que no ha podido ser recepcionada a día de hoy por la administración.





El polígono la Malla cuenta con las obras de urbanización prácticamente realizadas, se puede permitir perfectamente su conclusión a base de actuaciones aisladas.

En el caso de Jardines de Alama, la realidad refleja una urbanización prácticamente concluida, pero que difiere en parte de la ordenación aprobada. Las actuaciones edificatorias en este polígono podrán llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas, tras la ordenación pormenorizada necesaria.

3.2 SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP son suelos urbanizables los terrenos que el plan general zonifica como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras. En base a lo anterior se delimitan OCHO sectores de Suelo Urbanizable, de los cuales CINCO son Sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial (Finca Alhama, Bellas Artes, Marymontaña II, Carbonera y Cap Blanc); UN sector de Suelo Urbanizable de uso terciario (El Pontet) y DOS sectores de Suelo Urbanizable de uso industrial (Montahud Industrial y Expoaltea)

El planeamiento delimita para el suelo urbanizable una superficie de 1.465.566 m², que representa el 4,19% de la superficie total del Término Municipal.

SUPERFICIE DE SUELO ZONAS DE NUEVO DESARROLLO			1.465.566
A) SUPERFICIES DE SUELO ZONAS DE NUEVO DESARROLLO EN EJECUCIÓN- RESIDENCIAL			
RE	ZND-RE.1 ALHAMA CANDELA	195.644	195.644
	ZND-RE.2 MAR Y MONTAÑA II	135.990	
	ZND-RE.4 BELLAS ARTES	275.024	411.014
B) SUPERFICIES DE SUELO ZONAS DE NUEVO DESARROLLO A DESARROLLAR			
RE	ZND-RE.3 CARBONERA	81.360	504.348
	ZND-RE 5 CAP BLANC	422.988	
TR	ZND-TR.1 EL PONTET	115.819	115.819
IN	ZND-IN.1 MONTAHUD INDUSTRIAL	73.788	238.741
	ZND-IN.1 EXPOALTEA	164.953	

En las fichas de cada sector se reflejan sus condiciones de desarrollo y ejecución, así como aquellas determinaciones inalterables.

No obstante, hay que reseñar que en las zonas de nuevo desarrollo se han incluido los sectores SR-1 Finca Alhama y SR-2 Marymontaña II, cuya urbanización fue iniciada y no concluida, y que en la actualidad no cuentan con proceso de urbanización en curso, y el Sector SR-4 Bellas Artes que cuenta con programación en vigor.





Por lo tanto la propuesta de suelo urbanizable en Altea con independencia de los sectores que se encuentran en ejecución, consiste en dos sectores de uso residencial denominados Carbonera y Cap Blanc, dos sectores de uso industrial y tecnológico incluidos en la Zona de nuevo desarrollo industrial denominados Montahud y Expoaltea, y un sector de uso terciario El Pontet incluido en la zona de nuevo desarrollo terciario.

3.2.1 Suelo Urbanizable en Ejecución

- Sector de Suelo Urbanizable SR1- ALHAMA

El sector residencial Finca Alhama en la Sierra de Altea tiene una superficie de 195.644 m². Limita al norte, oeste y sur con Suelo No Urbanizable Protegido Forestal-Paisajístico, al sur y este con el suelo urbano de Sierra Altea II y al oeste con el suelo urbano de Alhama Candela. Pese a que la ordenación y gestión del sector proviene del año 1978, aún no se ha desarrollado en su integridad, ni se han cumplido los deberes de cesión y urbanización previstos originariamente, e incluso parte de la urbanización ejecutada no coincide con la ordenación aprobada. Además el plan parcial originario localizaba las zonas de equipamiento y parte de las zonas verdes en la parte Norte del Sector que en la actualidad queda afectado por el LIC, además de ser una zona de difícil acceso.

Se impone por lo tanto la necesidad de plantear una nueva delimitación de sector para que se pueda culminar un proceso urbanizador ajustado a la realidad y completar los servicios de las edificaciones existentes e igualmente, satisfacer las cesiones de zonas verdes y los equipamientos con arreglo a la normativa vigente.

El plan general estructural redelimita el primitivo sector, excluyendo una manzana que pasa a ser considerada como Suelo Urbano, e igualmente se excluye la zona superior del sector de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento de referencia (Documento de Alcance).

- Sector de Suelo Urbanizable SR2-MARYMONTAÑA II

El sector residencial Marymontaña II en el litoral de Altea, tiene una superficie de 135.990 m². Limita al norte con la carretera nacional 332 y Suelo No Urbanizable Protección Cauces, al sur y al este con el Mar Mediterráneo, al sur con el suelo urbano de Villa Gadea y al oeste con la Carretera Nacional 332.

Cuenta con Plan Parcial Refundido que incluye la modificación de las ordenanzas reguladoras aprobadas definitivamente por el pleno de la Corporación el 30 de abril de 2007 y publicadas en el BOP núm. 181 de 12 de septiembre de 2007. Y en tramitación se encuentra la modificación de las normas urbanísticas del Plan Parcial





"Marymontaña II". Se encuentra inscrita la reparcelación del sector y se halla incompleta la urbanización del mismo. Carece de programación en curso.

La nueva ordenación pormenorizada deberá de adaptarse a las nuevas determinaciones establecidas como consecuencia del informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Dirección general de sostenibilidad de la Costa y el mar de fecha 7 de octubre de 2015, con su aclaración posterior de 4 de marzo de 2016 y del Estudio de Paisaje.

Dada la alta valoración paisajística de los tramos de costa libres de edificaciones, entre los que se incluye este sector, la ordenación pormenorizadas deberá de ir acompañada de un estudio de integración paisajística a fin de cumplir con las directrices establecidas en el estudio de Paisaje y la Normativa específica de aplicación a este sector.. Se pretende con ello que el cierre de la zona litoral norte se realice de la forma más respetuosa con las actuales directrices en materia ambiental y de paisaje.

- Sector de Suelo Urbanizable SR4- BELLAS ARTES

El sector residencial Bellas Artes junto al Casco de Altea tiene una superficie de 275.024 m2. Limita al norte y al este con el suelo urbano de Altea, al norte, este y sur con Suelo No Urbanizable Común Interés Agrícola y al sur con Suelo No Urbanizable Común General.

Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, el 27 de noviembre de 2003, BOPA nº 39 de 17 de febrero de 2004. Modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 31 de marzo de 2011. Y modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 2 de agosto 2012 y publicadas DOGV de 17/10/2012 y en el BOP de 16/10/2012. Consta inscrita la Reparcelación del Sector y cuenta con programa de actuación integrada en vigor.

El sector de suelo urbanizable Bellas Artes pretendía dar continuidad al suelo urbano colindante del casco de Altea estableciendo como uso global el residencial.

3.2.2 Suelo Urbanizable Pendiente de Desarrollo

A) Sectores de uso Residencial incluidos en la Zona de ordenación de nuevo desarrollo ZND-RE 3-5.

- Sector de Suelo Urbanizable SR3-CARBONERA





El sector residencial Carbonera en el Casco de Altea tiene una superficie de 81.360 m2. Limita al norte con el suelo urbano Altea, al sur y oeste con Suelo No Urbanizable y al este con el suelo urbano Altea.

El sector de suelo urbanizable Carbonera pretende dar continuidad y cerrar el suelo urbano de Altea al sur del Casco, estableciendo como uso global el residencial. La importancia de preservar las visuales del casco histórico tradicional es un factor determinante de la futura ordenación, por lo que se imponen en la ficha correspondiente las condiciones necesarias para el desarrollo del mismo.

Las condiciones, derivadas del estudio de paisaje e impuestas por su normativa, se concretan en la limitación de alturas de la edificación, de manera que no se afecte en absoluto al bien a proteger (visuales del casco antiguo). Aun cuando el plan general de 1982 ya avanzó la importancia de preservar las visuales al casco antiguo, la realidad a fecha de hoy demuestra que sus determinaciones no fueron suficientes para conseguir este objetivo de manera absoluta. De ahí la importancia de introducir las determinaciones normativas necesarias para poder garantizar en el futuro la pervivencia del bien a proteger.

Asimismo se pretende la obtención de un espacio libre público que amortigüe la proximidad entre las viviendas y las vías del tren y de continuidad a la zona verde planteada en el ámbito urbano de Foietà.

El sector en su ordenación deberá de tener en cuenta la existencia del barranco de los Arcos y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baixa de la confederación Hidrográfica del Júcar. Sera preceptivo y vinculante el informe favorable de la Consellería competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habilitar el ulterior desarrollo urbanístico del sector

- Sector de Suelo Urbanizable SR5-CAP BLANC

El sector residencial Cap Blanc en el litoral de Altea tiene una superficie de 422.988 m2. Limita al norte con la carretera nacional 332a y el suelo urbano Este Altea, al sur con el término municipal de L'Alfàs del Pí, al este con el Mar Mediterráneo y al oeste con el suelo urbano de Tolerancia Industrial

El sector de suelo urbanizable Cap Blanc pretende dar continuidad y cerrar el suelo urbano de Altea estableciendo como uso global el residencial.

Como objetivo a lograr con el desarrollo del sector será la obtención para el uso y disfrute públicos de la franja costera de cien metros, afectada por la línea de





servidumbre de protección de costas, y asegurar con ello, la ejecución de la parte del paseo marítimo actualmente inacabado entre el Albir y el Puerto de Altea. Al propio tiempo, habilitará la creación de un parque público de características únicas, por su accesibilidad y proximidad al casco urbano.

También es condición de desarrollo de este sector, y uno de los objetivos que lo fundamentan, la creación de un viario estructural que permita conectar adecuadamente con el casco urbano y liberar de tráfico la primera línea de Altea.

Por su ubicación estratégica y por sus valores paisajísticos, se impone como condición de desarrollo del sector la preservación de los terrenos ineditados comprendidos en la franja de los siguientes cien metros, así como el escalonamiento de la edificación posterior con arreglo a las condiciones que se imponen en la correspondiente ficha de gestión.

El sector en su ordenación deberá de tener en cuenta la existencia del barranco de los Arcos y sus afecciones por motivos de inundabilidad, todo ello de acuerdo con las actuaciones previstas por el Plan director de avenidas de la Marina Baixa de la confederación Hidrográfica del Júcar. Sera preceptivo y vinculante el informe favorable de la Consellería competente en materia del PATRICOVA para la aprobación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada, que pueda habilitar el ulterior desarrollo urbanístico del sector

B) Sectores de uso Industrial incluidos en la Zona de nuevo desarrollo industrial ZND-IN1

De acuerdo con la justificación que se contiene en el apartado 'Justificación del modelo territorial propuesto', en relación a la propuesta de crecimientos máximos de suelos residenciales y de actividades económicas basadas en una tasa de crecimiento del 2%, el límite de crecimiento máximo actualizado al 2018 para los suelos destinados a actividades económicas, en base a las Directrices 95 a 101 de la Estrategia de la Comunidad Valenciana, es de 312.446 m²s de suelo.

El límite de crecimiento para las actividades económicas se establece teniendo en cuenta el suelo sellado del municipio destinado a este tipo de uso. En la determinación del suelo sellado se han tenido en cuenta por un lado:

- 5,74 has pertenecientes al Sector Industrial Montahud y por lo tanto, siendo la superficie ajustada del Sector Montahud de 7,37 has, el suelo sellado en el ámbito supone un 77,88 % del total de la superficie, luego la superficie real de crecimiento sería 1,63 has.
- 16,49 has pertenecientes al Sector Expoaltea.





La propuesta que contiene el presente Plan general plantea una redelimitación del ámbito con una superficie de 23,87 has, siendo la superficie de crecimiento, una vez descontado el suelo sellado, de 13,11 has.

La zona de nuevo desarrollo industrial, a efectos de suelo de crecimiento se ajusta a las recomendaciones de la Declaración Ambiental Territorial Ambiental, de fecha 29 de octubre de 2020, en cuanto al crecimiento de suelo destinado a actividades económicas, por cuanto que se ha reducido el Sector Expoaltea.

- Sector de Suelo Urbanizable SI1 MONTAHUD INDUSTRIAL

El sector industrial Montahud-Industrial está incluido en la Zona de ordenación de Nuevo desarrollo Industrial (ZND-IN). Se localiza junto a la CV-760, a la izquierda en dirección al municipio de La Nucía, y tiene una superficie de 73.788,29 m2. Limita al norte con el término municipal de La Nucía, al este con el sector SI 2 Expoaltea, al sur con el Barranco de los Arcos y al oeste con el suelo urbano de Montahud.

Está afectado por la carretera comarcal CV-760 y por el barranco de los Arcos.

Este sector pretende configurar un ámbito industrial-terciario para la concentración de la industria ligera de Altea. Su generación surgió como consecuencia de la necesidad de erradicar del Casco Urbano determinadas industrias que generaban múltiples problemas de tráfico y de incompatibilidad con los usos residenciales. Se planteó pues para proporcionar una nueva ubicación a las industrias alteanas. Se halla en tramitación desde hace más de un década y se encuentra consolidado en un porcentaje muy elevado de su superficie. Deberá obtenerse a cargo del sector el eco-parque perteneciente a la red primaria (PQI-RES-01).

El expediente 214/2005-AIA de programa de actuación integrada del sector Industrial Montahud, de acuerdo con el Documento de referencia, se encuentra paralizado hasta que se evalúe ambientalmente en el seno del presente Plan General estructural.

- Sector de Suelo Urbanizable SI2 -EXPOALTEA

El sector industrial Expoaltea, pertenece a la Zona de ordenación de Nuevo desarrollo Industrial (ZND-IN). Se localiza a ambos lados de la CV-760, y tiene una superficie de 164.953 m2. Limita al norte con suelo de protección agrícola y protección municipal, y con parte del Sector SI 1 Montahud-Industrial al este y sur con Suelo No Urbanizable Común, al sur con el barranco de los Arcos y al oeste el sector Montahud-Industrial.

Está afectado por la carretera CV-760 y por el barranco de los Arcos.





Este sector de suelo urbanizable pretende proporcionar un suelo apto para la implantación de la actividad industrial del municipio. Se propuso en su día como sustitución al sector que el Plan general de 1982 ubicó junto al Río Algar, que no se desarrolló y que por motivos ambientales era necesario localizar en otro lugar. Por ello desde la empresa pública municipal en unión con la Cooperativa Agrícola de Altea, se instó la Modificación del Plan General para la creación de un nuevo Sector industrial, que se denominó Parque empresarial Expoaltea.

Incluye los terrenos actualmente ocupados por la Cooperativa Agrícola de Altea instalada con Declaración de Interés comunitario.

Deberá obtenerse a cargo del sector el cementerio municipal. Asimismo se plantea generar suelo apto para lograr la erradicación y traslado definitivo de las industrias que actualmente permanecen en el casco urbano, además de generar una oferta moderada para diversificar la actividad económica del municipio en base, tanto a actividades económicas diferenciadas como a las que deriven de la posición de Altea como Cluster tecnológico cultural.

C) Sector de uso Terciario incluidos en la Zona de nuevo desarrollo terciario ZND-TR 1

- Sector de Suelo Urbanizable ST1-EL PONTET

El sector terciario El Pontet en el Casco de Altea tiene una superficie de 115.819 m2. Limita al norte con Suelo No Urbanizable Común Interés Agrícola. Está delimitado exteriormente por el límite de la avenida Juan Alvado que se inscribe en el sector, como dotación obtenida anticipadamente a cargo de este; y al este, sur y oeste con el suelo urbano de Altea.

El sector de suelo urbanizable El Pontet pretende dar continuidad y cerrar el suelo urbano de Altea al sur del Casco estableciendo como uso global el terciario asistencial, e incluyendo un parque de 25.000 m2. El planteamiento del uso asistencial persigue satisfacer la necesidad de diversificar la actividad económica, puesta de manifiesto en el estudio de empleo y turismo, tratando de atraer a nuevos sectores de inversión. Esto se complementa con la obtención de un espacio verde, el parque de 25.000 m2 dotado de una gran accesibilidad. El sector presenta características inmejorables para el uso que se propone, dada sus características de accesibilidad e integración en el centro urbano.

También el desarrollo de este sector está condicionado por la preservación de las visuales del casco urbano de Altea, con arreglo a las determinaciones contenidas en la correspondiente ficha de gestión. Estas condiciones vienen impuestas en el estudio de paisaje en atención a la situación concurrente y al obligado respeto al corredor visual que





permitirá respetar la actual visión del casco antiguo protegido, haciendo este objetivo compatible con el desarrollo propuesto.

El desarrollo del sector también está condicionado a la previa o simultánea ejecución de las obras necesarias para cumplir con las medidas correctoras de inundabilidad contenidas en el Plan director de Avenidas de la Marina Baixa. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.2 de la Normativa del PATRICOVA.

3.3 SUELO NO URBANIZABLE

Son suelo no urbanizable los terrenos que el plan general zonifica como zonas rurales, constituidas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan general estructural, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

Dentro del mismo el plan diferencia 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.

La zonificación en este tipo de suelo ha tenido en cuenta la importancia de los espacios donde se localizan hábitats de interés prioritario de la Sierra de Bernia dentro de la Red Natura 2000 (LIC y ZEPA), estableciendo para ellos la zona rural de protección paisajístico-forestal de la Sierra de Bernia; el sistema fluvial de cauces y barrancos y el dominio público marítimo-terrestre, como principales elementos naturales estructurantes del sistema territorial que pasan a conformar zonas rurales de diferente protección en función de sus características. Todos estos espacios y otros de igual valor se incorporan a la red funcional y ecológica de la Infraestructura Verde en la propuesta de ordenación.

El Plan General aboga por un modelo territorial que evita exposición a los riesgos naturales a través de la adopción de los criterios de ordenación territorial oportunos, que evitan la exposición al riesgo de inundación, una de las principales afecciones en el territorio municipal, de igual forma se pretende evitar también el riesgo de incendios forestales mediante la protección de los montes y la conexión de las principales masas arbóreas mediante corredores ecológicos a través de los cauces de ramblas y barrancos.

El Plan define los usos y construcciones que considera compatibles con la utilización natural del suelo no urbanizable, partiendo del principio de que la ubicación natural de las actividades terciarias es el suelo urbano y urbanizable previsto a tal fin. Por lo tanto, sólo en supuestos de clara conveniencia de ubicación de la actividad en suelo no urbanizable, que vendrán dados sobre todo por tratarse de usos ligados con el medio natural, podrán autorizarse estos usos.





Zonra Rural (suelo No urbanizable)	Suelo No Urbanizable Común			
	ZRC-AG1 Agropecuaria 1 Común Agrícola	3.409.194,00	340,9194	9,78
	ZRC-AG2 Agropecuaria 2 Protección Paisajística	3.679.330,00	367,9330	10,56
	ZRC-EX Explotaciones Recursos Naturales	99.973,00	9,9973	0,29
	<i>Subtotal SNU Común</i>	<i>7.188.497,00</i>	<i>718,8497</i>	<i>20,63</i>
	Suelo No Urbanizable Protegido			
	ZRP-NA-LG1 Red Natura 2000	7.167.924,00	716,7924	20,57
	ZRP-NA-LG2 Zonas Húmedas	611.141,00	61,1141	1,75
	ZRP-NA-LG3 PATIVEL	255.275,00	25,5275	0,73
	ZRP-NA-MU Forestal-Paisajística	2.487.901,00	248,7901	7,14
	ZRP-AG Protección Agrícola	4.540.203,00	454,0203	13,03
	ZRP-CA Cauces	414.117,00	41,4117	1,19
	ZRP-CT Costas	459.046,00	45,9046	1,32
	ZRP-CR Carreteras	976.984,00	97,6984	2,80
	ZRP-CF Ferrocarriles	60.138,00	6,0138	0,17
	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	16.805,00	1,6805	0,05
	ZRP-RI Riesgos	86.959,00	8,6959	0,25
	<i>Subtotal SNU Protegido</i>	<i>17.158.003,00</i>	<i>1.715,8003</i>	<i>49,23</i>
	Total Suelo No Urbanizable	24.346.500,00	2.434,6500	69,86

En cuanto al uso de campamento de turismo se limita su posible ubicación a los suelos clasificados como comunes, que en parte ya presentan un elevado grado de antropización, evitando su implantación en zonas que se han mantenido en sus condiciones naturales.

El plan prohíbe el uso de vivienda unifamiliar, a excepción de la vinculada a la actividad agraria en la ZRP-AG y en el núcleo tradicional catalogado ZRC-AG2 Agropecuaria 2.

El Plan también incorpora las dotaciones y equipamientos situados en el suelo no urbanizable de la red primaria e incluye los parámetros urbanísticos aplicables a las dotaciones y equipamientos públicos, cuya implantación en el territorio vendrá determinada por las propias necesidades del servicio público. Se establecen unos parámetros que, a la vez que sean suficientes para satisfacer las necesidades que se planteen, no desnaturalicen la visión natural del medio en el que se sitúan. Por ello, las normas prevén la necesidad de incorporar estudio de integración paisajística, como requisito previo a la autorización de cualquier construcción o transformación del suelo que comporte alteración de su uso natural.

4. DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PARA TODO EL TERRITORIO MUNICIPAL

El plan general estructural delimita zonas de ordenación estructural para todo el término municipal, como unidades diferenciadas, en función no sólo de la densidad (baja, media o Alta) sino de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantados y/o a implantar. En cada uno de estos ámbitos espaciales el plan establece una determinada función, y se asignan usos y se establecen normas vinculantes que, en





el caso de las 'zonas establecidas para expansión urbana' (ZND), serán desarrolladas a través de los correspondientes instrumentos de ordenación.

Las zonas propuestas se diferencian en:

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

Para cada zona urbanizada o de nuevo desarrollo propuesta en el presente plan general estructural se fija el uso dominante o global y el régimen de usos obligatorios y prohibidos. Estos usos pueden ser residencial, industrial o terciario; 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; 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 respetando las determinaciones estructurales del Plan general.

El plan fija igualmente para cada zona los diferentes grados de protección, afecciones sectoriales, criterios de integración paisajística etc. de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan.

Respecto a las zonas rurales, el Plan General estructural establece para cada zona y categoría de suelo los usos dominantes, fija los prohibidos y, en su caso, determina los compatibles.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP, la infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se zonifican y regulan de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos. No obstante, el plan general estructural establece determinaciones normativas de carácter general aplicables





a todos de los elementos que integran la infraestructura verde, con la finalidad de garantizar su carácter de espacio abierto.

En concreto se establecen las siguientes Zonas de ordenación:

4.1 ZONAS RURALES (ZR)

4.1.1 Zonas Rurales Comunes (ZRC)

Zona Rural Común Agropecuaria 1 Agrícola Común (ZRC-AG1). Con una superficie de 340,91 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 367,93 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 Bèrnia y los centros históricos de Altea y Altea la Vella. Así, se han determinado dos localizaciones:

- Septentrional (visuales a la Serra de Bèrnia 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.

4.1.2 Zonas Rurales Protegidas (ZRP)

Zona Rural Protegida Natural por legislación medioambiental de Red Natura 2000 (ZRP-NA-LG1). Con una superficie de 716,79 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 Bèrnia i Ferrer (ES5213020) y ZEPA Muntanyes de la Marina (ES0000453), además de otros terrenos forestales de la ladera meridional de la Serra de Bèrnia, incluyendo el Monte de Utilidad Pública AL071-Serra de Bèrnia.

Zona Rural Protegida Natural por legislación medioambiental del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunitat Valenciana (ZRP-NA-LG2). Spon un asuperficie de 61,11 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 25,52 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 248,79 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 454,02 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 41,41 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 45,90 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 97,69 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 6,01 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 1,68 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)

4.2 ZONAS URBANIZADAS (ZUR)

Se distingue entre:

4.2.1 Zonas Urbanizadas Núcleo Histórico-Tradicional (ZUR-NHT)

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”.

4.2.2 Zonas Urbanizadas Residenciales (ZUR-RE)

a) Zonas urbanizadas residenciales de baja densidad. 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 malla, 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. 680,47 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).

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.

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. 6,53 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).

b) Zonas urbanizadas residenciales de media densidad

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. 72,49 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. 3,53 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. 3,35 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-Basseta. 22,81 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.

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).

c) 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. 21,93 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 los servicios necesarios).

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.

ZUR-RE 11 Zona Urbanizada Residencial NUCLEO L'OLLA. La forma el núcleo de La Olla. 3,83 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 los 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. 13,01 ha.

4.2.3 Zonas Urbanizadas Terciarias (ZUR-TR)

Dentro de de estas zonas se distingue entre:

ZUR-TR1 Zona Urbanizada terciaria CN-332a. La conforma la zona de acceso sur a Altea. 14,08 ha.

ZUR-TR2 Zona Urbanizada terciaria ALMENDRAS. Zona junto a la cuesta de las narices y la prolongación del Camino Viejo de Alicante. 3,48 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. 7,74 ha.

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

4.3 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO O EXPANSIÓN URBANA

4.3.1 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 13,59 ha, se corresponde con el Sector SR-2 Mar y Montaña.

ZND-RE3 Zona nuevo desarrollo Residencial CARBONERA. De 8,13 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 42,29 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.

4.3.2 Zona de nuevo desarrollo terciaria (ZND-TR).

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.

4.3.2 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).

4.4 CUADRO FINAL DE 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	65.388,00	6,5388	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	186.870,00	18,6870	0,54
	ZUR-R10 Ensanche Núcleo Tradicional	219.312,00	21,9312	0,63
	ZUR-R11 Núcleo L'Olla	38.387,00	3,8387	0,11
	ZUR-R12 Ensanche Avenida-Fachada marítima	130.151,00	13,0151	0,37
	<i>Subtotal Suelo Urbanizado Residencial</i>	8.789.426,00	878,9426	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	9.042.625,00	904,2625	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	3.409.194,00	340,9194	9,78
	ZRC-AG2 Agropecuaria 2 Protección Paisajística	3.679.330,00	367,9330	10,56
	ZRC-EX Explotaciones Recursos Naturales	99.973,00	9,9973	0,29
	<i>Subtotal SNU Común</i>	7.188.497,00	718,8497	20,63
	Suelo No Urbanizable Protegido			
	ZRP-NA-LG1 Red Natura 2000	7.167.924,00	716,7924	20,57
	ZRP-NA-LG2 Zonas Húmedas	611.141,00	61,1141	1,75
	ZRP-NA-LG3 PATIVEL	255.275,00	25,5275	0,73
	ZRP-NA-MU Forestal-Paisajística	2.487.901,00	248,7901	7,14
	ZRP-AG Protección Agrícola	4.540.203,00	454,0203	13,03
	ZRP-CA Cauces	414.117,00	41,4117	1,19
	ZRP-CT Costas	459.046,00	45,9046	1,32
	ZRP-CR Carreteras	976.984,00	97,6984	2,80
	ZRP-CF Ferrocarriles	60.138,00	6,0138	0,17
	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	16.805,00	1,6805	0,05
	ZRP-RI Riesgos	86.959,00	8,6959	0,25
	<i>Subtotal SNU Protegido</i>	17.158.003,00	1.715,8003	49,23
	Total Suelo No Urbanizable	24.346.500,00	2.434,6500	69,86

5. DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

El Plan General Estructural, en la documentación gráfica y para todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no Municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora que puede resumirse en:

5.1 Carreteras.

La regulación estatal en materia de carreteras está integrada por:

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras,





Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS (B.O.E. núm. 228, de 23 de septiembre de 1994) y sus posteriores modificaciones.

La regulación de la Comunidad Valenciana en materia de carreteras está integrada por:

Ley 6/1991, de 27 de marzo, de la Generalitat Valenciana, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. núm. 1.016, de 25 de abril de 1991) y sus posteriores modificaciones.

5.2 Sistema Ferroviario.

En materia de infraestructuras ferroviarias, es de aplicación la Ley 7/2018, de 26 de marzo, de la Generalitat, de seguridad ferroviaria

Ley 6/2011 de abril, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, que define las zonas de dominio público y de protección para las infraestructuras del transporte y la línea de edificación.

5.3 Vías pecuarias.

Las afecciones en materia de vías pecuarias se encuentran reguladas en:

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).

5.4 Cauces públicos.

Las afecciones en materia de aguas se encuentran reguladas en:

Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio,

Real Decreto 849/96, de 11 de abril, por el que se aprueba el REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (B.O.E. nº 103 de 30 de abril de 1986).





5.5 Costas.

Las afecciones a contemplar en la ordenación del litoral están reguladas en:

Ley 22/1988, de 28 de julio, Ley de Costas (B.O.E. nº 181 de 29 de julio de 1988) y modificaciones posteriores.

Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Siendo las siguientes.

a) **Servidumbre de tránsito** que, deberá garantizar que queda permanentemente expedita para el paso público peatonal y los vehículos de vigilancia y salvamento, conforme lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

A este respecto, ha de decirse que la franja costera del municipio de Altea se encuentra actualmente ocupada en algunos tramos, por lo que para garantizar la efectividad de la servidumbre de tránsito se crea para posibles tránsitos alternativos, solo a los efectos de lo previsto en la Disposición transitoria decimocuarta del RGC, sin que ello suponga alteración de la servidumbre de tránsito establecida legalmente en el artículo 27.1 de la Ley de Costas, cuya anchura es de 6 metros medida tierra adentro desde la ribera del mar, una vía de tránsito denominada Vía Litoral (descrita en el artículo 16 de las Normas Urbanísticas), que forma parte de la Infraestructura Verde del Litoral y que se integra como red primaria de conectividad para garantizar su continuidad con una anchura mínima de 3 m.

b) **Servidumbre de acceso al mar**, grafiada en los planos debidamente acotados, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de Costas.

c) **Servidumbre de protección**, grafiada en los planos debidamente acotados. En dicha zona de servidumbre, 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 RGC.

c) **Zona de Influencia**, reflejada en todo el término municipal, tal y como requiere el artículo 227.4 del Reglamento General de Costas (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 que afecta a los Sectores de suelo urbanizable SR-2 Mar y Montaña, SR-3 Carbonera, SR-5 Cap Blanc, ST-1 El Pontet, estando parcialmente afectados los sectores ST-1 Pontet y SR-5 Cap Blanc.





5.6 Puertos.

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

Los cuatro puertos constan de las siguientes Actas:

- Puerto de Altea: "Acta y Plano de Traspaso" de 30 de junio de 2010, según RD 3059/1982.
- Puerto Portet de l'Olla: "Acta y Plano de Adscripción" de 29 de septiembre de 1993, tras informe de adscripción de 10 de junio de 1992
- Puerto de la Galera (Mar i Muntanya): "Acta y Plano de Traspaso" de 2 de julio de 2010, según RD 3059/1982.
- Puerto Luis Campomanes: "Acta y Plano de Traspaso y de Adscripción" de 4 de noviembre de 2004, según RD 3059/1982 e informe de adscripción de 15 de septiembre de 2003

Las afecciones o servidumbres y/o autorizaciones en los ámbitos de los puertos se encuentran 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.

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.

5.7 Espacios naturales protegidos.

Las afecciones en materia espacios protegidos se encuentran reguladas en:

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

5.8 Patrimonio.

Las afecciones en materia de Patrimonio se encuentran reguladas en:

LEY 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano (1998/5159), la LEY 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (2004/10667) y la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (2007/1870), en particular la Sección de los Bienes de Relevancia Local, Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano

El Catálogo de Protecciones en el ámbito del Término municipal de Altea, en relación a la identificación, valoración, definición del régimen de protección y del Entorno de Protección, de los Bienes que forman parte del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje.

6. RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS Y ESTÁNDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS

6.1 RED PRIMARIA DE SUELO DOTACIONAL

El Plan prevé ampliar los equipamientos de la red primaria estructural, cuya obtención, cuando no son de titularidad pública, se vincula al desarrollo previsto o se adquieren mediante expropiación.

La Red Primaria de Suelo Dotacional es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Está constituida por los siguientes:





6.1.1 Comunicaciones Red Primaria

131.1.1 Red Viaria.- 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).

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.

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.

6.1.1.2 Red Ferroviaria.-

Por el término municipal discurre a lo largo de todo el término la línea de Ferrocarril de Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana FGV

6.1.1.3 Vía Litoral.-

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.

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)

6.1.1.4 Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.-

Dentro de la red viaria estructural primaria de calles, avenidas o plazas de primer rango, se han incluido:

- 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.

El plan plantea una solución viaria que da una adecuada respuesta a los problemas actuales de tráfico, tanto del municipio como de la comarca. Se plantea una nueva vía interior que conecta el núcleo de Altea la Vella y las urbanizaciones de la Sierra con el núcleo urbano de Altea. Esta vía rodea el casco urbano y conecta con la nueva zona industrial.

Se completa el viario estructural interior existente 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.

Asimismo, se crea un 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.

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

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 Mallá
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 Marítimo 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 Expoaltea
PCV-47	8.746,00	Montahud
PCV-48	16.378,00	Ronda Sur Expoaltea
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 Expoaltea
Total comunicaciones	1.037.213,00	





6.1.2 Zonas Verdes y Espacios Libres de la Red Primaria

13.1.2.1 Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan de zonas verdes.

El artículo 24.7 del TRLOTUP establece que el estándar global de las zonas verdes y parques públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 m²/habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento.

Por su parte, el artículo 24.1.c) del citado texto refundido indica la necesidad de prever Parque Público en proporción no inferior a 5 m²/habitante, con relación al total de población prevista en el plan.

Y conforme al artículo 24.4 del texto refundido referido, en cualquier tipo de municipios, las áreas recreativas situados en suelo no urbanizable no contiguo al casco urbano que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos podrán computar como tales, en la proporción de 3 m² área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público, sin que dicha minoración pueda superar en ningún caso el 25% del total exigido.

Con dichas prescripciones, el PGE, prevé como **Zonas Verdes y Espacios Libres de la Red Primaria**:

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA RED PRIMARIA		
Clasificación dotación	Superf. (m ²)	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 Planelles
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	





El PVP-5 sigue considerándose de la red primaria, porque así fue aprobado en el Plan Parcial Bellas Artes correspondiente, aunque no se considere a efectos de estándares.

El plan general estructural propone que la actual zona verde privada situada en el Tossal de la finca San Jerónimo pase a ser considerado Zona verde pública de la red primaria PVJ5, por considerar necesario que dicho espacio de alto valor en la configuración paisajística de Altea pase a formar parte de la infraestructura verde del municipio.

Tampoco se computan dentro de los estándares de red primaria de parque público las zonas verdes y espacios libres en DPMT (identificadas como PEL-3 -Jardines y Espacios Libres en DPMT y PEL-4-Jardines y Espacios Libres en DPMT) sobre las cuales, además, el Ayuntamiento de Altea no ostenta título habilitante por ser de titularidad del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, tras su remodelación.

6.1.3 Equipamientos de la Red Primaria

6.1.3.1 Equipamientos deportivo-recreativos de la RED PRIMARIA (PQD)

Dos son las reservas deportivas existentes vinculadas al casco de Altea y Altea la Vella.

Se incorpora una tercera parcela de reserva deportiva próxima a existente en el núcleo de Altea, con el fin de completar la oferta de uso deportivo y en colindancia con la nueva reserva escolar, con una superficie de 50.601 m2.

Asimismo, se incluyen en este tipo de equipamientos los tres puertos deportivos existentes actualmente en Altea: La Galera (Marymontaña); Luis Campomanes y Portet de l'Olla.

Asimismo, se crea como Área Recreativa Santa Barbara, junto a la nueva Zona Verde Parque Público, con una superficie de 29.596 m2.

6.1.3.2 Equipamiento educativo cultural RED PRIMARIA (PQE).

En la ciudad de Altea encontramos la Universidad de Bellas Artes en la manzana dotacional próxima al núcleo histórico de Altea, con una superficie de 29.447 m2 y dos Institutos de Educación Secundaria, uno al norte del casco y otro al oeste del mismo. Se plantea una nueva parcela de 9.578 m2 para dotación escolar de segundo ciclo





En cultural, destaca el Palau de la Musica, en la manzana dotacional próxima al Casco de Altea con una superficie de 6.787 m2.

6.1.3.3 Equipamientos Sanitarios-Asistencial RED PRIMARIA (PQS)

Destacan el Centro de Salud, situado en el Barrio de Garganes, con una superficie de 1.000 m2, el Cementerio de Altea situado al oeste del núcleo urbano con una superficie de 10.565 m2; el Centro de Atención a Mayores y el Centro Social de Garganes.

De nueva creación el Plan establece nuevos dotacionales para Cementerio Nuevo y Tanatorio, con unas superficies de 19.687 m2 y 1.295 m2, respectivamente.

6.1.3.4 Equipamiento administrativo-institucional RED PRIMARIA (PQA)

El Ayuntamiento de Altea en la Plaza de José María Planelles en el Casco de Altea con una superficie de 864 m2; la Casa de cultura con una superficie de 639 m2, en el NHT y la Casa Gadea, próxima al mar situada en ZUR-RE-5.

6.1.3.5 Equipamiento dotacional múltiple RED PRIMARIA (PQM)

Se crea una parcela de equipamiento dotacional múltiple junto a la reserva de la EDAR de Altea (en el suelo destinado a la ampliación de la Depuradora en la evaluación ambiental territorial integrada).

6.1.3.6 Equipamiento infraestructura RED PRIMARIA (PQI)

El puerto pesquero de Altea con una superficie de 86.710 m2.

6.1.3.7 Equipamiento infraestructura Hidráulicas RED PRIMARIA (PQI-HID)

Se grafían con dicha denominación los pozos de captación de agua, depósitos y la Balsa de Laminación identificada como PQI-HID-31 necesaria para resolver el problema de la Inundabilidad del Barranco del Barranquet, y que por su entidad no puede adscribirse a ningún sector de planeamiento, por lo que se propone su financiación a cargo de la administración municipal, que deberá de gestionarlo por expropiación.

6.1.3.8 Equipamiento infraestructura Residuos Urbanos RED PRIMARIA (PQI-RES)

Se grafían con dicha denominación todas las infraestructuras destinadas a depuración de aguas residuales incluyendo la EDAR principal de Altea que da servicio también a los municipios de Callosa de En Sarriá, La Nucía y Polop.





Se crean dos nuevos equipamientos para ampliación de dicha EDAR principal de Altea, denominados PQI-RES-13 Y PQI-RES-14, junto a la actual, no adscritos a ningún sector, lo que deberá gestionarse asimismo por expropiación.

Se crean dos nuevos equipamientos para destino Ecoparque ubicados y con cargo a los dos nuevos Sectores Expoaltea y Montahud.

6.1.3.9 Equipamientos privados

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.





Con estos elementos los equipamientos de la Red Primaria de Altea son 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
Múltiple 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-Hidráulicas (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 Urtisa 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	

6.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES GLOBALES DE LA RED PRIMARIA

De conformidad con lo establecido en el artículo 24 del TRLOTUP, la red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria estarán interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio, y comprenderán, al menos, los siguientes:

- ☞ Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias
- ☞ Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
- ☞ Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
- ☞ En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
- ☞ Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establecerá para todo el territorio, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubrirá las necesidades previsibles por la planificación. La superficie de





parque público destinada a obtener infraestructura verde alrededor de los núcleos urbanos no computará a efectos del cálculo del índice de ocupación de suelo en los términos establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o disposición que la sustituya.

La superficie mínima de parque público es de 5 m²/habitante con relación al total de población prevista en el plan, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1.c) del TRLOTUP.

Y conforme al artículo 24.4 del texto refundido referido, en cualquier tipo de municipios, las áreas recreativas situados en suelo no urbanizable no contiguo al casco urbano que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos podrán computar como tales, en la proporción de 3 m² área recreativa en suelo no urbanizable por cada metro de parque público, sin que dicha minoración pueda superar en ningún caso el 25% del total exigido.

Teniendo en cuenta que la población total prevista en el plan es de 44.074 habitantes, en cumplimiento del artículo 24 del TRLOTUP, el Plan debe establecer como mínimo 220.370 m² de parques públicos. El Plan está por encima de este mínimo (223.424 m²) en la reserva de la red primaria de parques públicos (sin contar con la reserva de la red primaria y de la red secundaria del resto de zonas verdes no consideradas parques públicos).

PARQUES RED PRIMARIA (PVP)	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE JUSTIFICACION RESERVA(m ²)(m ²)
PVP-1 Parque Sierra Bernia- Area Recreativa	189.563	63.187,67
PVP-2 Santa Barbara	48.028,00	48.028,00
PVP-3 Parque Cap Blanc	87.208	87.208,00
PVP-4 Parque El Pontet	25.000	25.000,00
PVP-5 Parque Bellas Artes	18.800	
TOTAL	368.599	223.424

Como se observa en la columna de la derecha, únicamente se computan aquellos parques de la red primaria que superan los 25.000 m² y de aquellos que se amparan en la aplicación del artículo 24.4 del TRLOTUP, en 1/3 de su superficie.





CUMPLIMIENTO PARQUES PÚBLICOS 24.1.c) del TRLOTUP (5m ² /hab * población)				
Total habitantes previstos en el plan		44.074,08		
PARQUE PÚBLICO	ARTº 25.1.c) LOTUP	PROPUESTA		
	220.370 m ² mínimo	<	223.424	m ²

Se cumple, por tanto, con el estándar indicado.

7. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO

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. Como ya se ha manifestado 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 de conformidad con lo expuesto en el punto 9.2

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

El plan general 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 ORDENACIÓN 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

El plan general Estructural propone un desarrollo temporal para la ejecución, urbanización y edificación de los distintos suelos en su plazo máximo de vigencia de 20 años.

A continuación se incluye la tabla del desarrollo temporal en los tres periodos establecidos legalmente de 4 años, 10 y 20 años de cada uno de los sectores y ámbitos definidos, haciendo referencia al número de habitantes, nº de viviendas y superficies de techo de uso residencial, terciario e industrial.





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 segundoquinquenio 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

8. CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA SECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El plan general estructural establece la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación.

Con carácter general se establecen para todos los sectores de planeamiento diferenciado, las condiciones de desarrollo de la programación temporal que acompaña al plan en sus propias fichas de gestión. También se incorporan en las fichas de gestión las condiciones particulares que afectan al desarrollo de cada uno de los sectores.





Respecto a los sectores en ejecución SR-1 Alhama y SR-2 Marymontaña, previamente a su desarrollo deberá de aprobarse la correspondiente modificación de la ordenación pormenorizada.

9. CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

9.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

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.

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, después del estudio de viabilidad económica que acompaña el presente Plan General Estructural.

Para los suelos incluidos en suelo urbano pendientes de ordenación, el plan que establezca la ordenación pormenorizada fijará para cada uno de ellos un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada ámbito 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.

Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezcan un incremento del aprovechamiento objetivo con la finalidad de obtener suelos dotaciones adyacentes, 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.

9.2 APROVECHAMIENTO TIPO

El aprovechamiento tipo, vendrá determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 del TRLOTUP, en el plan de ordenación pormenorizada, en base a los criterios que en el citado texto legal se establece.





Con fecha de 4 de marzo de 2016 la Dirección general de Sostenibilidad de la Costa y el Mar emitió informe a la versión preliminar del plan general estructural, en el que entre otros puntos, exigió:

“..Para la justificación del cumplimiento de la edificabilidad media de los sectores de suelo urbanizable que se encuentran total o parcialmente afectados por la zona de influencia de 500 m, se deberán tener en cuenta todos los sectores de suelo urbanizable que de acuerdo con la definición establecida en la normativa autonómica sean susceptibles de desarrollo de acuerdo con los criterios que la normativa urbanística tradicionalmente a categorizado como suelos urbanizables programados o aptos para urbanizar, ya sean sectores de ‘Zonas de nuevo desarrollo en ejecución’ o ‘Zonas de nuevo desarrollo a desarrollar’.

En cumplimiento de lo anterior se procedió a realizar el cálculo justificativo de la densidad de la edificación media de todos los sectores del suelo urbanizable susceptibles de desarrollo y en el mismo se pone de manifiesto que el sector SR-2 Marymontaña II excedía de la media, conforme se puede comprobar en la siguiente tabla:

ZONA	SECTOR	DENOMINACIÓN	Sup. Bruta (m2)	Edificabilidad	IEB	sectores en 500mts
ZND-RE 1	SR1	I FINCA ALAMA	198.600,00	39.720,00	0,2000	
ZND-RE 2	SR2	MARYMONTAÑA II	135.990,00	58.136,00	0,4275	NO CUMPLE
ZND-RE 3	SR3	CARBONERA	82.314,00	27.319,60	0,3319	SI CUMPLE
ZND-RE 4	SR4	BELLAS ARTES	275.023,72	169.908,00	0,6178	
ZND-RE5	SR5	CAP BLANC	351.297,00	87.824,25	0,2500	SI CUMPLE
ZND-IN 1	SI1	MONTAHUD	72.759,60	41.005,00	0,5636	
	SI2	EXPOALTEA	200.142,00	116.160,00	0,5804	
ZND-TR 1	ST1	EL PONTET	116.826,00	46.002,80	0,3938	SI CUMPLE
TOTAL ES Y IEB MEDIA			1.432.952,32	586.075,65	0,4090	

En consecuencia y con el fin de fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 22/1988 de Costas, la propuesta de plan debe necesariamente reajustar el IEB del sector SR-2 Marymontaña II, fijándolo en 0,4050, lo que se incorpora a su correspondiente Ficha de Zona y de Gestión.

Con ello se cumple con el requisito legal conforme se comprueba en la tabla siguiente.

ZONA	SECTOR	DENOMINACIÓN		Sup COMPUTABLE en Has	Sup. COMPUTABLE (m2)	Edificabilidad	IEB	sectores en 500mts
ZND-RE 1	SR1	I FINCA ALAMA	PP/POP	19,5644	195.644,00	39.128,80	0,2000	
ZND-RE 2	SR2	MARYMONTAÑA II	PP/POP	13,5990	135.990,00	55.070,00	0,4050	SI CUMPLE
ZND-RE 3	SR3	CARBONERA	PP/POP	8,1360	81.360,00	27.319,60	0,3358	SI CUMPLE
ZND-RE 4	SR4	BELLAS ARTES	PP/POP	27,5024	275.024,00	169.908,00	0,6178	
ZND-RE5	SR5	CAP BLANC	PP/POP	35,6334	356.334,00	89.083,50	0,2500	SI CUMPLE
ZND-IN 1	SI1	MONTAHUD	PP/POP	7,2453	72.453,19	41.587,08	0,5740	
	SI2	EXPOALTEA	PP/POP	16,1974	161.974,21	97.570,00	0,6024	
ZND-TR 1	ST1	EL PONTET	PP/POP	11,4639	114.638,52	46.002,00	0,4013	SI CUMPLE
TOTAL				139,34	1.393.417,92	565.668,98	0,4060	





En el cuadro justificativo anterior, para el Sector Cap Blanc SR5 se ha considerado como superficie del sector la resultante de detraer la superficie de suelo de las semiconsolidadas. Por lo tanto esa superficie es la superficie computable del sector, según se refleja en la ficha correspondiente

En consecuencia, la edificabilidad media de los sectores de suelo urbanizable de la presente versión definitiva es de 0,4060 m²t/m²sb, estando todos los sectores que se encuentran en la zona de 500 m de afección de la costa se encuentran dentro de esta media.

El nuevo IEB para el sector SR-2 Marymontaña II, determinará el cálculo del aprovechamiento tipo, que deberá de concretarse en la nueva ordenación pormenorizada.

9 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA

Conforme a la legislación estatal de suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista, en los suelos urbanizables, y del 10% del incremento de edificabilidad residencial que se genere sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente, en suelo urbano.

Según cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal, a 1 de enero de 2022, Altea tiene una población censada de 22.657 habitantes, de los cuales: 11.117 son hombres y 11.540 son mujeres según datos del INE - Instituto Nacional de Estadística. Con una tasa de crecimiento demográfico lento pero constante hasta el año 2013 y a partir de dicha fecha se invierte dicha tendencia alcista, arrojando un saldo vegetativo negativo hasta el año 2016, a partir de dicha fecha la población se ha ido incrementando dando lugar a un aligera evolución positiva de la población absoluta, derivada de la llegada de inmigrantes europeos al municipio.

A partir del análisis e interpretación de la pirámide de población y los indicadores demográficos del municipio de Altea, que se contienen en la Memoria Informativa, se puede decir que se trata de una población envejecida, sin duda a raíz de la llegada de inmigrantes jubilados de la Unión Europea que eligieron este municipio para asentar su residencia habitual. Este tipo de pirámides demográficas regresivas son sintomáticas de áreas con muy baja tasa de natalidad que presupone una mayor tendencia al envejecimiento de la población en un futuro e incluso pérdida de población si no se mantiene los flujos migratorios positivos. Refleja altas tasas de dependencia y vejez, justificadas más aún si cabe, por la llegada de inmigrantes europeos en edad de jubilación. Altea supera a la media de la provincia y de la comunidad autónoma en todos aquellos índices relativos a población anciana y dependencia de más de 64 años,





mientras que tiende a la baja en aquellos relativos a población infantil y juvenil, incluso en el de maternidad. El reemplazo generacional representa valores muy bajos.

El municipio de Altea cuenta con un total de **806** viviendas de protección pública, procedentes del desarrollo del vigente Plan General de Ordenación Urbana, así como **4** viviendas de una parcela sita en el Balcón de Altea y de **dos** nuevas viviendas adquiridas en el seno del Convenio de colaboración entre la Generalitat, a través de la Vicepresidencia Segunda y de la Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y el Ayuntamiento de Altea para la cesión de los derechos de tanteo y retracto, tal y como se justifica en el Estudio de Vivienda que se acompaña como Documento nº 11 a la Documentación Justificativa.

El Planeamiento General Estructural en su desarrollo creas 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.

En las conclusiones del citado Estudio, se pone de manifiesto que reserva de vivienda protegida, con carácter general en el municipio de Altea, estaría por debajo de los resultados que se derivan de la aplicación del sistema de indicadores. Sí se podría aplicar la reserva del 30 % establecida legalmente a los tres únicos suelos pendientes de desarrollo a los que se les admita el uso residencial, y el 10 % a los ámbitos de suelo urbano pendientes de gestión.

No obstante lo anterior y dado el alto número de viviendas vacías existentes en el municipio, que de acuerdo con el INE es de 3.462, se estima más adecuado que la política municipal de vivienda protegida, no opte por crear nuevos suelos residenciales que llevan aparejado una mayor ocupación de suelo, sino por la gestión adecuada del parque existente de viviendas.

La apuesta para el nuevo modelo, dentro de un nuevo escenario económico y nuevos tiempos, dentro de un urbanismo sostenible, se basa 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.

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

