

**INVENTARIO DE VIVIENDAS Y DELIMITACIÓN DE
ÁREAS DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO TERRITORIAL
EN SUELO NO URBANIZABLE (ZRC-AG1 Y ZRC-AG2)
DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE ALTEA (ALICANTE)
(en tramitación)**



Ajuntament d'Altea

- OCTUBRE 2022 -



COTA AMBIENTAL S.L.P.
Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

COTA AMBIENTAL, S.L.P.
C.I.F. nº B-03922234
Calle Dr. Fleming nº 11, 3-1 - 03680 Aspe (Alicante)
Tel. 965492035 | cota@cotambiental.es

Promotor: AJUNTAMENT D'ALTEA
C.I.F. n° P-0301800-I
Plaça José María Planelles, 1
03590 Altea (Alicante)

Entrega del ***Inventario de viviendas y delimitación de área de minimización de impacto territorial en Suelo No Urbanizable (ZRC-AG1 Y ZRC-AG2) del Plan General Estructural de Altea (Alicante) (en tramitación)***, redactado por ***COTA AMBIENTAL, S.L.P.***, consultora en ordenación del territorio y medio ambiente, para el ***AJUNTAMENT D'ALTEA***.

Altea, octubre de 2022

Fdo.: Antonio Prieto Cerdán
Geógrafo col. n° 0540
director técnico de Cota Ambiental, S.LP

ÍNDICE GENERAL

1.- ANTECEDENTES.....	7
2.- IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES Y AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE: ZONAS RURALES ZRC-AG1 Y ZRC-AG2 (PGE EN TRAMITACIÓN).....	9
3.- ZONIFICACIÓN DE VIVIENDAS AISLADAS Y FAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE EN FUNCIÓN DE LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS MUNICIPALES.....	15
4.- INVENTARIO DE LOS NÚCLEOS CONSOLIDADOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE: ZRC-AG1 Y ZRC-AG2 (PGE EN TRAMITACIÓN).....	17
5.- RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN MUNICIPAL.	19
6.- PROPUESTA DE NÚCLEOS CONSOLIDADOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.....	20
ANEXO 1: GRÁFICOS	34
ANEXO 2: CARTOGRAFIA.....	38

1.- ANTECEDENTES.

En diciembre de 2020, el Ayuntamiento de Altea encargó un informe técnico sobre el estudio, exploración y análisis de vertidos en el barranc dels Arcs, que supone una de tres cuencas hidrográficas principales del municipio, junto a la del riu Algar y los barrancos litorales septentrionales (desde l'Olla, pasando por les Galeres, hasta el Mascarat).

Este informe, realizado por el Grupo Signes, se centraba en la realización de un análisis detallado de la calidad de las aguas del barranc dels Arcs, proponiendo las medidas necesarias para garantizar la calidad de las aguas de baño de la playa de Cap Blanc. De esta forma, se determinaron los posibles puntos de vertido, cuyas filtraciones podrían afectar negativamente a las aguas de este colector hídrico, que tiene una longitud de 3.100 m lineales, con una pendiente media del 2,5%, con el tributario del barranc de la Sisca, que recoge aguas de los vecinos municipios de l'Alfàs del Pi y la Nucia.

En general, las analíticas realizadas en los puntos de muestreo determinaron valores elevados de enterococos intestinales y de *Escherichia coli*, indicando la presencia de vertidos procedentes de aguas residuales. Los parámetros de estos dos elementos son más elevados en período estival, mientras que son sensiblemente inferiores en invierno. Esta situación apunta claramente a la correlación de la presencia de mayor número de personas en las viviendas familiares y aisladas en suelo no urbanizable que, mayoritariamente, no disponen de estaciones depuradoras individuales ni están conectadas a la red de saneamiento y depuración municipal.

En el análisis realizado en este informe, el 76,35% de las viviendas familiares y aisladas localizadas en ZRC-AG1 y el 86,65% de las localizadas en ZRC-AG2, están construidas con anterioridad al año 1992 (un total de 851 viviendas en ambas zonas). En casi todos estos casos, las edificaciones solamente disponen de pozos filtrantes (comúnmente denominados "pozos ciegos"). De esta forma, cualquier vertido de aguas residuales pasa directamente al subsuelo sin depuración alguna.

No será hasta la entrada en vigor de la *Ley 4/1992, de 5 de junio, de Suelo No Urbanizable de la Comunitat Valenciana* y, especialmente, a partir de la publicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, cuando se normalice la exigencia de instalación de sistemas de depuración individuales en las viviendas familiares y aisladas en zonas rurales.

Por lo tanto, se hace necesario determinar el estado actual del saneamiento y depuración de las aguas residuales en las viviendas familiares y aisladas del municipio de Altea, con especial observación a las localizadas en las zonas ZRC-AG1 y ZRC-AG2 del Plan General Estructural (en tramitación).

Estas zonas se sitúan al este del trazado de la Autopista AP-7, en los parajes más cercanos al mar. Así, el escaso recorrido de los colectores hídricos en estos

tramos hace que su capacidad de depuración natural sea muy limitada. Por lo tanto, cualquier vertido de aguas residuales en estas subcuencas hidrográficas es susceptible de provocar incrementos en los parámetros que determinan la calidad óptima de las aguas de escorrentía y, asimismo, de las aguas de baño en las playas alteanas.

La Generalitat Valenciana es consciente de los problemas ambientales, territoriales y paisajísticos que genera la proliferación de viviendas familiares y aisladas en suelo no urbanizable en toda la Comunitat Valenciana, que se agudiza en territorios litorales en los que el sector turístico residencial supone uno de los fundamentos económicos locales.

Desde la 1992, la legislación autonómica ha intentado regular paulatinamente esta situación, con resultados dispares. Así, mientras que se han ido controlando los trámites urbanísticos, no han podido solucionarse los conflictos ambientales que provocan estas viviendas en el suelo rural.

La *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana* (DOGV núm. 7329, 31/07/2014), desarrollada y modificada con posterioridad a través de la *Ley 1/2019, de 5 de febrero* (DOGV núm. 8481, 07/02/2019), regula el procedimiento para la minimización del impacto ambiental que generan las viviendas construidas irregularmente en suelo no urbanizable en los municipios valencianos.

2.- IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS FAMILIARES Y AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE: ZONAS RURALES ZRC-AG1 Y ZRC-AG2 (PGE EN TRAMITACIÓN).

El Plan General de Altea se encuentra en un avanzado estado de tramitación y la Comisión de Evaluación Ambiental de la Generalitat Valenciana, en sesión celebrada en fecha 29 de octubre de 2020, acordó emitir la Declaración Ambiental y Territorial Estratégica (DATE), en la que se incluye una serie de determinaciones finales de las cuales, hay una que incide en el uso de vivienda familiares y aisladas en zona rural:

5.- No se considera aceptable, desde el punto de vista ambiental, el uso de nueva vivienda aislada y unifamiliar en todo el suelo no urbanizable del municipio, excepto en la zona ZRP-AG, en la 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.

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

Con anterioridad, en el apartado D de la DATE, referente al análisis de la previsión de los impactos significativos por la aplicación del plan, se especifican las consideraciones previas en cada caso. De esta forma, en el subapartado D.4 se hace referencia al uso de vivienda aislada y unifamiliar en el suelo no urbanizable. En este punto se indica que, a través del estudio de la foto aérea, el equipo redactor de la DATE ha podido “...contabilizar aproximadamente unas 647 viviendas en la zona ZRC-AG1 y otras 369 viviendas en la zona ZRC-AG2, sumando entre ambas 1.016 viviendas”. Así, se explica que, con las viviendas existentes, ya se ha absorbido la capacidad que tienen estos suelos para albergar nuevas edificaciones destinadas a este uso.

De otra parte, tal y como se ha indicado en el apartado anterior de antecedentes legales, en el artículo 211, apartado 1, de la LOTUP, se indica que la ordenación estructural de estas áreas de minimización se realizará por el plan general estructural (o su modificación o mediante plan especial).

En este sentido, la metodología utilizada en este informe parte del inventario de viviendas familiares y aisladas en el suelo no urbanizable (ZRC-AG1 y ZRC-AG2) del municipio de Altea, con un exhaustivo trabajo de campo, contrastando los datos cartográficos de la Dirección General de Catastro (Ministerio de Hacienda y Función Pública) con la ortofoto del Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA) del año 2020, confeccionada por el Institut Cartogràfic Valencià (ICV), dependiente de la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat.

Desde la base del modelo digital del terreno, se han determinado las cuencas hidrográficas principales y las subcuencas en cada caso, con el fin de determinar hacia qué colector hídrico vierte cada vivienda familiar en suelo rural de las referidas zonas ZRC-AG1 y ZRC-AG2. De esta forma, tras incorporar los datos de la red de

saneamiento municipal y de las estaciones depuradoras de aguas residuales existentes en el término, sea procedido a realizar una serie de propuestas: identificar las viviendas familiares y aisladas existentes, clasificar dichas viviendas en función de su año de construcción, delimitar los núcleos consolidados de viviendas que cumplen los requisitos legales, elaborar fichas detalladas para cada uno de las zonas analizadas y establecer posibles soluciones de conexión a la red de saneamiento y depuración municipal.

El Plan General Estructural en tramitación zonifica tres zonas rurales comunes en el término municipal de Altea, en las que se permite el uso de vivienda aislada y familiar:

- Zona Rural Común Agropecuaria 1 (ZRC-AG1), con 524,32 ha, que 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. Se incluye el sector de Alhama Springs.
 - 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 lcart, l'Horta, la Basseta, la Lloma, el Pla de Castell.
 - 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 (ZRC-AG2), con 184,56 ha, se extiende por terrenos agrícolas de importancia paisajística por corresponder con las perspectivas visuales desde las vías de comunicación a los principales recursos paisajísticos del municipio: la crestería caliza Serra de Bèrnia y los centros históricos de Altea y Altea la Vella. Así, se han determinado dos localizaciones:
 - Septentrional: 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: 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.

De esta forma, tras analizar la cartografía catastral y la ortofotografía del año 2020, con el trabajo de campo realizado, se han localizado 1.105 viviendas aisladas y familiares en las zonas rurales comunes citadas, cuyas parcelas afectadas ocupan un total de 3.526.735 m², lo que ofrece una parcela media de, apenas, 3.192 m² por

vivienda rural (cierto es que, en algunos casos, se localiza más de una vivienda en una misma parcela).

En el inventario de viviendas se han establecido cinco categorías, en función del año de construcción de cada una de ellas, partiendo de la fuente de información de la Dirección General de Catastro:

- Anteriores a 1975: en ese año se publicó en el BOE núm. 107 (05/05/1975) la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana que, por primera vez, establecía la necesidad de obtener licencia municipal para obras y construcciones en suelo rústico.
- Entre 1976 y 1982: entre la entrada en vigor de la citada Ley 19/1975 y la aprobación del PGOU de Altea de 1982, la parcela mínima establecida era de 2.500 m².
- Entre 1983 y 1992: en el PGOU de Altea, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en fecha 20 de septiembre de 1982, y publicado en el BOP núm. 293 (23/12/1982), se establecía que la parcela mínima para la edificación de una vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable era de 5.000 m².
- Entre 1993 y 2014: la Generalitat Valenciana aprobó la Ley 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable, publicada en el DOGV núm. 1806, 17/6/1992), que establecía la parcela mínima en 10.000 m² para la edificación de una vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable.
- Entre 2015 y 2021: con la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se establecen los condicionantes para la delimitación de áreas de minimización de impactos ambientales y territoriales para las viviendas en suelo rural. Por otra parte, se mantiene la parcela mínima en 10.000 m² para la edificación de una vivienda aislada y familiar en suelo no urbanizable.

El desglose es el siguiente, distribuido por el año de construcción correspondiente:

ZRC-AG1	Año edif.	Viviendas	% Viv.	Total Sup.	% Sup.
ZRC-AG1*	1975	338	51,60%	750.174	47,81%
	1976 - 1982	163	24,89%	367.879	23,44%
	1983 - 1992	52	7,94%	172.237	10,98%
	1993 - 2014	102	15,57%	278.842	17,77%
	Total	655	100,00%	1.569.132	100,00%

ZRC-AG 2	Año edif.	Viviendas	% Viv.	Total Sup.	% Sup.
----------	-----------	-----------	--------	------------	--------

1975	277	61,56%	1.205.740	61,59%
1976 - 1982	63	14,00%	279.441	14,27%
1983 - 1992	44	9,78%	189.066	9,66%
1993 - 2014	66	14,67%	283.356	14,47%
Total	450	100,00%	1.957.603	100,00%

Total ZRC	Año edif.	Viviendas	%	Total	%
	1975	615	55,66%	1.955.914	55,46%
	1976 - 1982	226	20,45%	647.320	18,35%
	1983 - 1992	96	8,69%	361.303	10,24%
	1993 - 2014	168	15,20%	562.198	15,94%
	Total	1.105	100,00%	3.526.735	100,00%

Se constata que la mayor parte de las viviendas en suelos rurales fueron edificadas con anterioridad al año 1975, que es cuando se exigió la obtención de licencia municipal en la legislación urbanística española. El 55,66% de las construcciones son anteriores a 1975 en ZRC, con una superficie total de parcelas afectadas de casi 2 millones de m². Si se agrupan las viviendas construidas con anterioridad a 1992, suponen el 84,80% del total, con una superficie parcelaria total de poco más de 3,5 millones de m².

Por lo tanto, se puede concluir que las viviendas familiares y aisladas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 suponen una afección importante a los colectores hídricos del municipio de Altea, por la filtración al subsuelo de sus aguas residuales que, mayoritariamente se vierten mediante pozo filtrante ("pozo ciego").

Si se tiene en cuenta una ocupación media de 2,5 personas por vivienda, dotación media de referencia de 270 l/hab/día que marca el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, aprobado mediante el Real Decreto 595/2014, de 11 de julio, cada vivienda en suelo rural estaría consumiendo un volumen aproximado de 20,25 m³/mes.

Según diferentes estudios, entre los que destaca el realizado por el Canal de Isabel II en Madrid, la generación de aguas residuales en viviendas aisladas y familiares en suelo rural supone un 73% del consumo de agua potable, toda vez que se realizan usos que no generan efluentes residuales (riegos, piscinas, etc.). Así, una vivienda aislada y familiar estaría produciendo, teóricamente, un volumen de 14,78 m³/mes de aguas residuales, por lo que las 1.105 viviendas detectadas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 podrían estar realizando vertidos al subsuelo de un volumen aproximado de 16.300 m³/mes.

Estimando una ocupación media de 6 meses anuales, con una población residente equivalente a unas 1.380 personas, cada vivienda generaría un volumen casi de 89 m³ de aguas residuales, lo que implicaría que se podrían estar vertiéndose al subsuelo casi 98.000 m³ en total.

Por otro lado, si continua la actual tendencia iniciada en el confinamiento de la pandemia en 2020 y aumentan las personas residentes en el medio rural, las 1.105 viviendas detectadas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2, que supondrían una población residente aproximada de 2.750 personas, podrían llegar a generar un volumen próximo a los 196.000 m³/año, que se verterían al subsuelo si no se planifican infraestructuras necesarias para minimizar el impacto ambiental de estas construcciones en suelo rural.

Consumo de agua potable y generación de aguas residuales de las viviendas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 del PGE de Altea (en tramitación)				
Concepto	1 viv = 2,5 hab/viv		1.105 viv = 2.762,50 hab	
	litros	m3	litros	m3
Consumo 1 día*	675,00	0,68	745.875,00	745,88
Consumo 1 mes*	20.250,00	20,25	22.376.250,00	22.376,25
Consumo 6 meses*	121.500,00	121,50	134.257.500,00	134.257,50
Consumo 1 año*	243.000,00	243,00	268.515.000,00	268.515,00
Aguas residuales 1 día**	492,76	0,49	544.499,80	544,50
Aguas residuales 1 mes**	14.782,50	14,78	16.334.662,50	16.334,66
Aguas residuales 6 meses**	88.695,00	88,70	98.007.975,00	98.007,98
Aguas residuales 1 año**	177.390,00	177,39	196.015.950,00	196.015,95

* Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Júcar (RD 595/2014): dotación media de referencia de 270 l/hab/día.

**Canal de Isabel II Gestión, S.A. (2013): "Un nuevo criterio para el cálculo del caudal de agua residual urbana", Cuadernos de I+D+i nº 19: el agua residual supone el 73% del consumo medio de la vivienda rural.

3.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS VACANTES CON UNA SUPERFICIE SUPERIOR A 10.000 M2.

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 relaciona a continuación:

Inventario de parcelas vacantes > 10.000 m2						
ZOE	Pol.	Parcela	Ref. Catastral	Área (m ²)	Coord. X	Coord. Y
ZRC-AG1	004	00036	03018A00400036	19.347	758534	4279268
ZRC-AG1	004	00130	03018A00400130	18.982	758620	4278987
ZRC-AG1	006	00208	03018A00600208	10.279	756363	4277751
ZRC-AG1	006	00464	03018A00600464	10.502	755776	4277381
ZRC-AG1	007	00103	03018A00700103	12.720	756397	4276881
ZRC-AG1	009	00024	03018A00900024	44.492	754823	4275457
ZRC-AG1	009	00034	03018A00900034	10.684	755015	4275491
ZRC-AG1	009	00050	03018A00900050	17.234	755315	4275386
ZRC-AG1	009	00360	03018A00900360	10.031	755358	4274907
ZRC-AG1			9 parcelas	154.271		
ZRC-AG2	003	00136	03018A00300136	15.517	757680	4280025
ZRC-AG2	003	00148	03018A00300148	17.029	757915	4279737
ZRC-AG2	004	00052	03018A00400052	52.609	758834	4279493
ZRC-AG2	005	00222	03018A00500222	21.794	756958	4278227
ZRC-AG2	005	00238	03018A00500238	10.494	756758	4278363
ZRC-AG2	005	00275	03018A00500275	15.222	757099	4278366
ZRC-AG2	005	00283	03018A00500283	15.875	757222	4278253
ZRC-AG2	005	00287	03018A00500287	14.134	757271	4278072
ZRC-AG2	005	00314	03018A00500314	21.607	757351	4277905
ZRC-AG2	005	00317	03018A00500317	12.060	757573	4277830
ZRC-AG2	005	00329	03018A00500329	14.985	757554	4278269
ZRC-AG2	005	00342	03018A00500342	10.312	757281	4278854
ZRC-AG2	005	00347	03018A00500347	22.632	757393	4278816
ZRC-AG2	005	00352	03018A00500352	10.894	757453	4278677
ZRC-AG2	008	00008	03018A00800008	12.084	754854	4276464
ZRC-AG2	008	00225	03018A00800225	23.596	754567	4276295
ZRC-AG2	008	00241	03018A00800241	12.732	754536	4276008
ZRC-AG2	008	00289	03018A00800289	12.785	755441	4275784
ZRC-AG2	008	00329	03018A00800329	13.347	755712	4275563
ZRC-AG2	009	00016	03018A00900016	13.439	754816	4275816
ZRC-AG2			20 parcelas	343.147		

4.- ZONIFICACIÓN DE VIVIENDAS AISLADAS Y FAMILIARES EN SUELO NO URBANIZABLE EN FUNCIÓN DE LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS MUNICIPALES.

Se ha generado un modelo digital del terreno, partiendo de la base cartográfica valenciana a escala 1:5.000 (bcv05), con el fin de poder determinar las cuencas y subcuencas hidrográficas del término municipal de Altea. El objetivo de este análisis es poder determinar hacia dónde vierten las aguas en cada núcleo consolidado de viviendas, para realizar propuestas de conexiones de nuevos sistemas con la red de saneamiento y alcantarillado municipal.

De esta forma, se han diferenciado 34 subcuencas hidrográficas en el municipio alteano, con tres cuencas hidrográficas principales que, de norte a sur, son las siguientes:

- Barrancos litorales septentrionales, con 6 subcuencas, entre el Mascarat y Cap Negret. Se trata de colectores que vierten directamente al mar Mediterráneo, que salvan desniveles muy pronunciados entre la Serra de Bèrnia y el mar, recorridos muy cortos. Son los casos del barranc Salat, el barranc del Gord, el barranc de la Galera o el barranc de l'Aigua. Los situados más al norte circulan entre suelos urbanos. Las subcuencas en las que existen 112 viviendas aisladas y familiares en suelo no urbanizable son las siguientes:

Denominación	Subcuencas	Viviendas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2
barranc de l'Aigua (tramo bajo)	1.6	80
l'Olla-Cap Negret	1.7	32
Total	1	112

- Cuenca baja del riu Algar, con 22 subcuencas, ocupando la zona central del término, desde el límite con Callosa d'en Sarria y la Nucia hasta el mar mediterráneo. Se trata de colectores tributarios al riu Algar. Las subcuencas en las que existen 698 viviendas aisladas y familiares en suelo no urbanizable son las siguientes:

Denominación	Subcuencas	Viviendas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2
barranc de l'Aigua (tramo alto)	2.1	24
barranc de Riquet	2.5	8
barranc Fondo (tramo alto)	2.6	20
barranc Fondo (tramo bajo)	2.10	24
barranc del Garroferet	2.11	59
camí Fondo	2.12	42
barranc de Sogai	2.15	21
la Foia	2.16	60
la Pila-Quintanes	2.18	42
el Barranquet	2.19	95
la Lloma-l'Horta	2.20	209
les Rotes	2.21	9
Total	2	613

- Barranc dels Arcs, en el extremo meridional del municipio, con 4 subcuencas en las que existen 380 viviendas aisladas y familiares en suelo no urbanizable, que son las siguientes:

Denominación	Subcuencas	Viviendas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2
barranc dels Arcs (tramo alto)	3.3	85
camí dels Arcs	3.4	9
barranc dels Arcs (tramo bajo)	3.5	238
el Planet sur	3.6	48
Total	3	380

5.- INVENTARIO DE LOS NÚCLEOS CONSOLIDADOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE: ZRC-AG1 Y ZRC-AG2 (PGE EN TRAMITACIÓN).

La solución pasa por acogerse a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje en la Comunitat Valenciana (LOTUP), para delimitar los núcleos de viviendas consolidados como agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable. Así, se puede determinar la necesidad de minimización de impactos territoriales y ambientales en cada caso, así como el trazado y dimensionamiento del sistema de conexiones a la red de saneamiento y depuración del municipio de Altea.

De esta forma, en marzo de 2021, la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat ha publicado la *“Guía orientativa para la minimización del impacto Territorial: Regularización de viviendas en Suelo No Urbanizable”*, elaborada por el departamento de Urbanismo de la Universitat Politècnica de València para la Direcció General de Urbanismo.

En este sentido, en el Título IV de la LOTUP, *Régimen del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable sin programa de actuación*, Capítulo III, *Minimización de impactos territoriales en el suelo no urbanizable*, establece en el artículo 210, punto 1, que *“El plan general estructural, o cualquier instrumento de planeamiento con capacidad de establecer ordenación estructural, podrá delimitar como zona urbanística en el suelo no urbanizable los núcleos de vivienda consolidados que deben minimizar su impacto territorial, cuya implantación se haya efectuado al margen de los procesos formalizados de urbanización y edificación”*.

En función de lo dispuesto en el artículo 211, apartado 1, la ordenación estructural de estas áreas de minimización se realizará por el plan general estructural (o su modificación) o mediante plan especial. Por otra parte, la ordenación pormenorizada se realizará por plan especial.

Así, se consideran núcleos de viviendas consolidados aquellas agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable, que conserven una parcelación de características rurales, siempre que haya una densidad igual o superior a 3 viviendas por hectárea (10.000 m²). Sin embargo, también podrían tener esta consideración grupos con menor densidad, cuando sea procedentes por proximidad o infraestructuras (caminos, etc.).

Según la guía orientativa, se entenderá que una parcela tiene características rurales si cumple con los siguientes requisitos:

- No ha sufrido una parcelación de carácter urbanístico.
- Posee una superficie y forma similar a las de su entorno rural dentro del municipio.
- Algunas parcelas que disponen de autorización administrativa de segregación o división de parcela, pero no se ha alterado la morfología rural.

- No dispone de las características de urbanización exigibles a la condición jurídica de solar conforme al artículo 177 de la LOTUP (acceso pavimentado, suministro de agua potable y energía eléctrica, red de aguas residuales, acceso peatonal con encintado de aceras y alumbrado público).

Se considera agrupación de viviendas a un núcleo formado, al menos, por 10 viviendas que disten, dos a dos, como máximo 100 metros medidos por la red de viales y caminos desde los que se comparte acceso a todas ellas.

Las obras de dotación de servicios se consideran “obras de minimización” y serán las estrictamente necesarias para reducir los impactos que producen las viviendas en suelo no urbanizable, entre los que podrían considerarse:

- Mejora de accesos y caminos.
- Acondicionamiento de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Sistema de recogida de residuos.
- Suministro eléctrico y alumbrado.
- Medidas de mitigación frente a riesgos de inundación.
- Medidas de prevención de incendios forestales.

Si fuera necesario, se podría considerar la implantación de servicios públicos estrictamente necesarios para reducir los impactos considerados, como podrían ser:

- Viales y caminos.
- Infraestructuras de servicios: residuos, EDAR, depósito, bombeo, transformador eléctrico, plantas solares, etc.
- Zonas de adecuación para la adaptación al riesgo de inundación; zonas de acumulación del flujo, zonas de sacrificio, etc.
- Zonas para la prevención de incendios forestales: franjas de protección, cañones anti-incendio, etc.

En el caso de que alguna parcela edificada y establecida con anterioridad al año 1975 se beneficiara de las obras de minimización de una agrupación de viviendas, deberá participar la parte pertinentes de dichas obras comunes, pudiendo ser incluida en un plan especial.

Desde estas premisas, en las zonas rurales ZRC-AG1 y ZRC-AG2, se han delimitado un total de 7 áreas de minimización de impactos territoriales:

- Sector al sur del riu Algar: el Planet, els Arcs, la Lloma y l’Horta.
- Sector al norte del riu Algar: Tossal, l’Olla, l’Adrover y Alhama Springs.

6.- RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN MUNICIPAL.

El municipio de Altea se caracteriza por un cuádruple modelo de ocupación del territorio: el núcleo de Altea, como ciudad compacta en el litoral central; el núcleo de Altea la Vella, como pueblo en la carretera de Callosa d'en Sarrià; las urbanizaciones de baja densidad de la Serra de Bérnia; y las viviendas familiares diseminadas en las zonas rurales. El sistema de saneamiento y depuración se estructura con una serie de colectores de aguas residuales que enlazan a 10 estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) que, en todos los casos, cuentan con los correspondientes permisos de vertido de la Confederación Hidrográfica del Júcar:

Denominación	Localidades servidas	Caudal anual (2019)	Caudal diario del proyecto (2020)
Altea	Altea, Callosa d'en Sarrià, la Nucia, Polop	3.591.003	12.000
Galera de las Palmeras	Urbanización	6.416	70
Golf	Urbanización	36.992	96
Golf-Vivero	Urbanización	12.727	78
Leña	Urbanización	25.366	86
Mascarat	Urbanización	120.345	580
Monterrico	Urbanización	6.225	80
Paradiso	Urbanización	6.380	177
Santa Clara	Urbanización	15.365	140
Toix-Mascarat	Urbanización	42.954	800

Fuente: Portal de Información ARGOS, Generalitat Valenciana, 2020.

7.- PROPUESTA DE NÚCLEOS CONSOLIDADOS DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y CONEXIÓN A LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

En base al inventario realizado y siguiendo las directrices legales marcadas por la LOTUP, se realiza la propuesta de identificar 9 núcleos consolidados en suelo no urbanizable en las zonas ZRC-AG1 y ZRC-AG2, con un total de 357 de viviendas, lo que supone el 32, 31% de las 1.105 viviendas inventariadas en ambas zonas de ordenación estructural del PGE en tramitación.

El objetivo sería promover la elaboración de los correspondientes planes especiales de estas áreas de minimización de impactos territoriales. Además, estas áreas de minimización servirían para establecer los colectores principales de conexión con la red de saneamiento y depuración municipal.

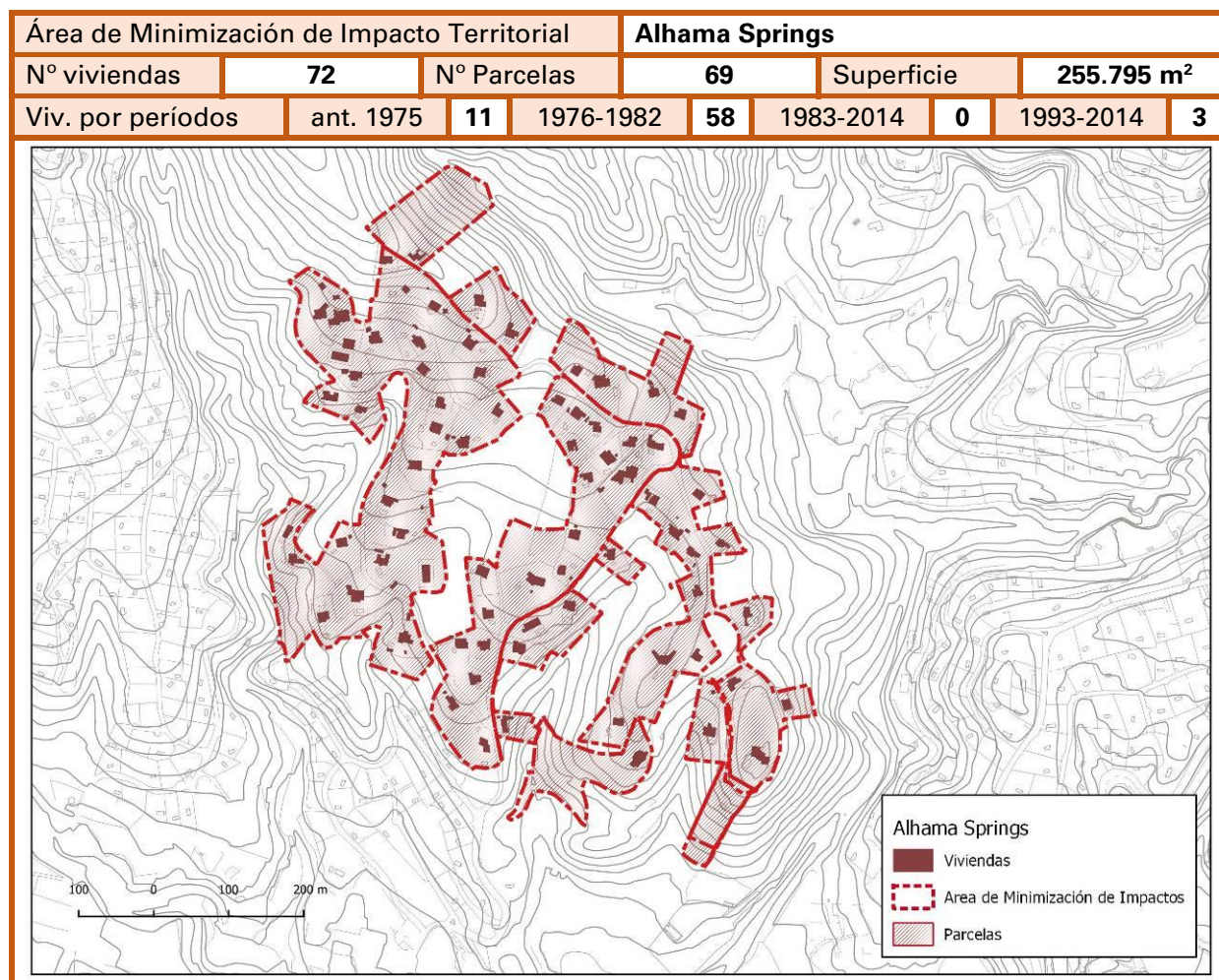
Estas 9 áreas de minimización de impactos territoriales (ver planos 07 del anexo cartográfico), de norte a sur se propone la realización de colectores para que la mayor parte de las viviendas en zonas rurales comunes puedan conectar sus efluentes:

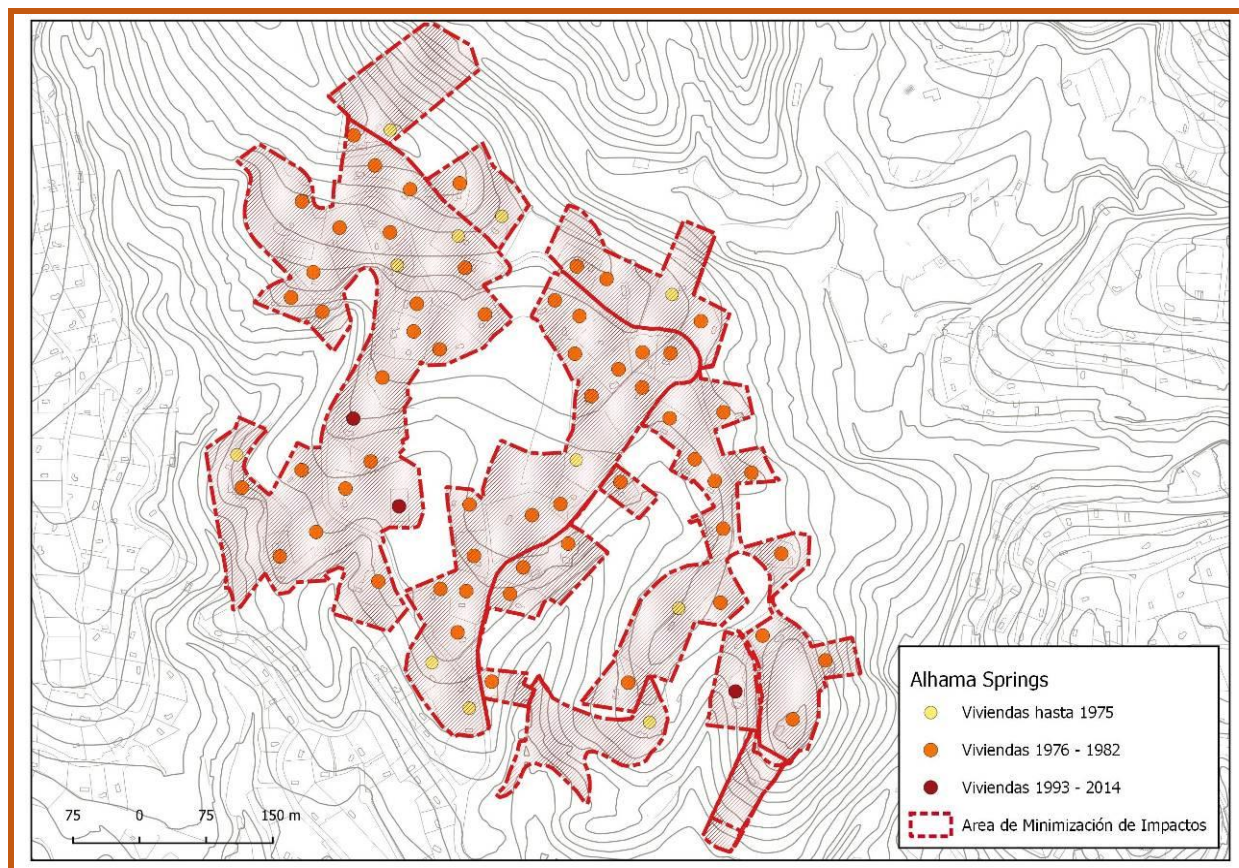
- Sector Sur:
 - El Planet, conexión con la nueva estación de bombeo próxima al Club de Tenis de Altea, a través del barranc dels Arcs.
 - Els Arcs, conexión con la nueva estación de bombeo próxima al Club de Tenis de Altea, a través del barranc dels Arcs.
 - Pla de Castell, la red de saneamiento de la Av. Alcalde Juan Alvado, a través de la carretera de la Nucía.
 - La Lloma, conexión con la red de saneamiento de la Av. Alcalde Juan Alvado, a través del camí de la Lloma.
 - l'Horta, conexión con la red de saneamiento de la Av. Alcalde Juan Alvado, a través del camí de l'Horta.

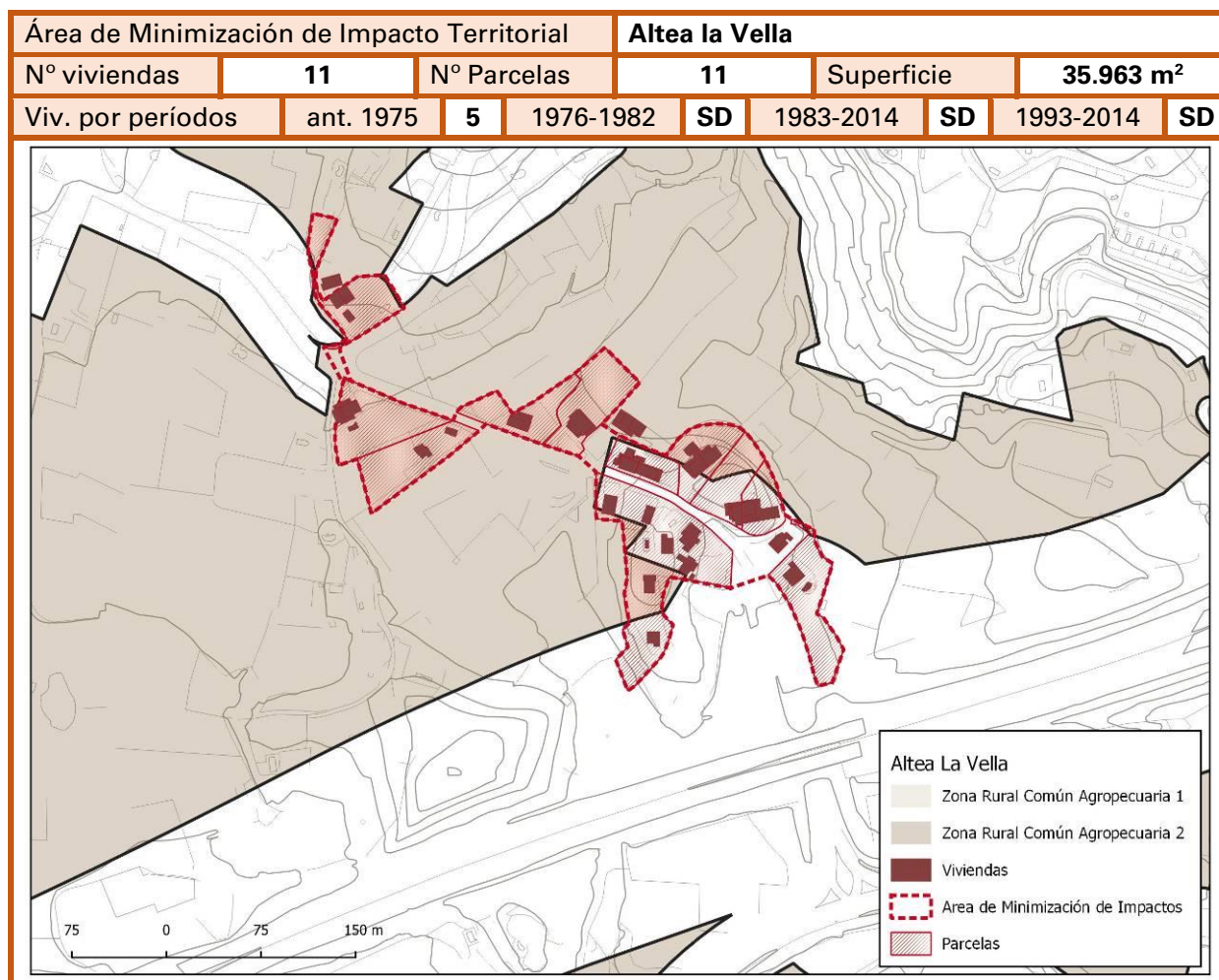
- Sector Norte:
 - Pileta, conexión con la red de saneamiento a través del colector de Tossal Roig.
 - l'Olla, conexión existente con la red de saneamiento a través del colector de Tossal Roig.
 - Altea la Vella, conexión existente con la red de saneamiento a través del colector de camí Fondo.
 - Alhama Springs, conexión con la red de saneamiento de la urbanización de Altea Golf.

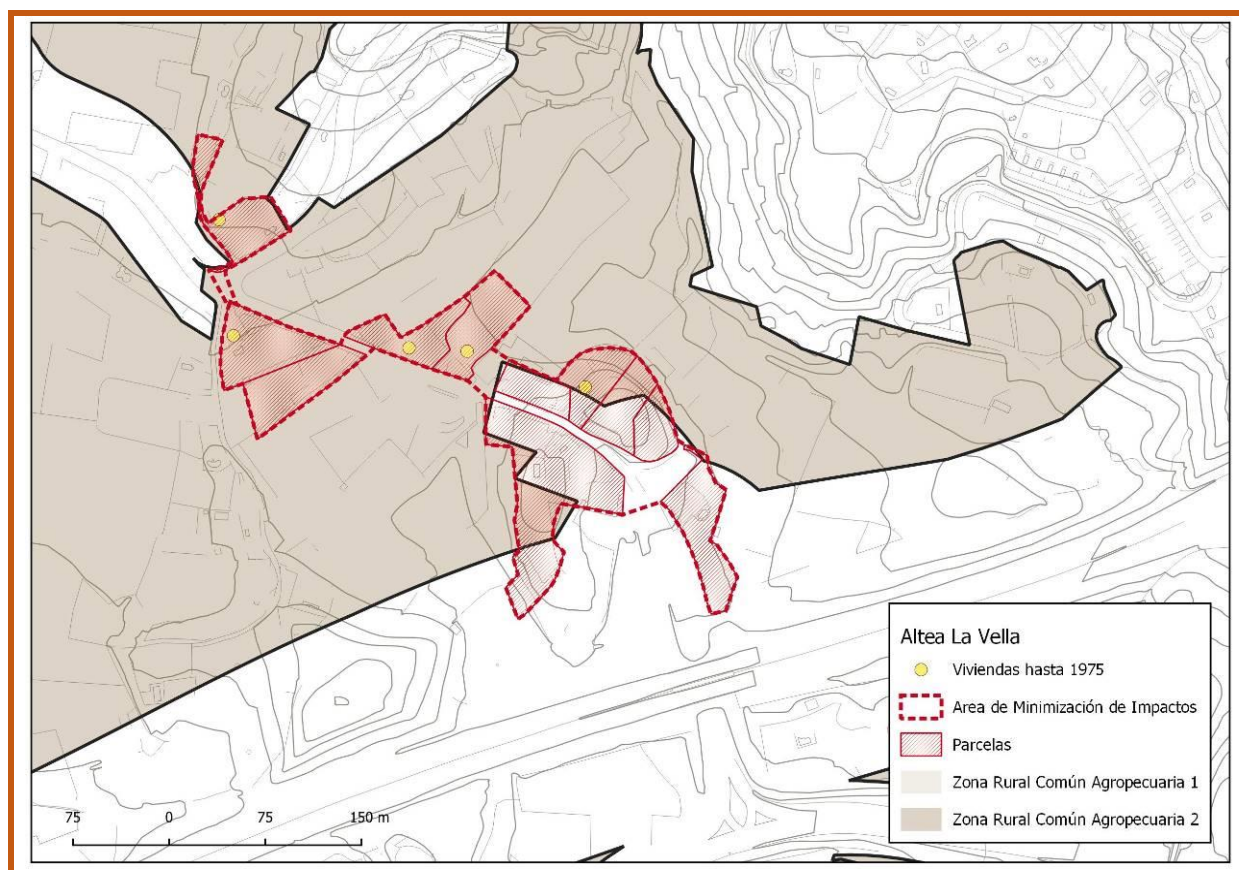
Áreas de Minimización propuestas	Nº viviendas	Nº parcelas	Superficie (m ²)
Alhama Springs	72	69	255.785
Altea la Vella	5	11	35.963
l'Olla	19	17	29.963
Pileta	18	18	74.386
la Lloma	62	45	200.309
l'Horta	62	73	219.833
Pla de Castell	24	21	96.924
els Arcs	28	29	161.794
el Planet	67	39	161.903
Total	357	325	981.075

Áreas de Minimización	Nº viviendas	anterior 1975	1976 a 1982	1983 a 1992	1993 a 2014
Alhama Springs	72	11	58	0	3
Altea la Vella	5	5	Sin Datos	Sin Datos	Sin Datos
l'Olla	19	14	3	0	2
Pileta	18	14	1	2	1
la Lloma	62	45	3	6	8
l'Horta	62	35	4	4	19
Pla de Castell	24	8	7	7	2
els Arcs	28	12	7	8	1
el Planet	67	28	31	2	6
Total	357	172	114	29	42

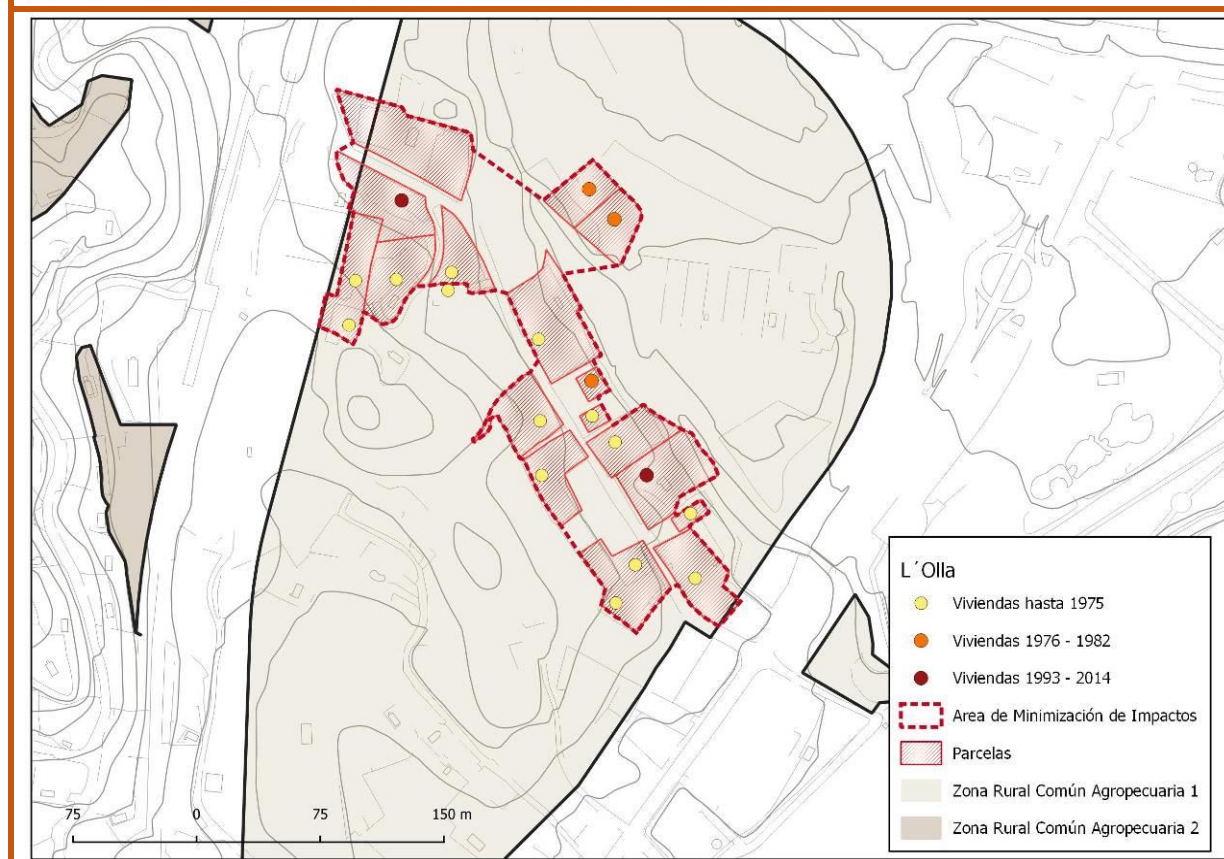
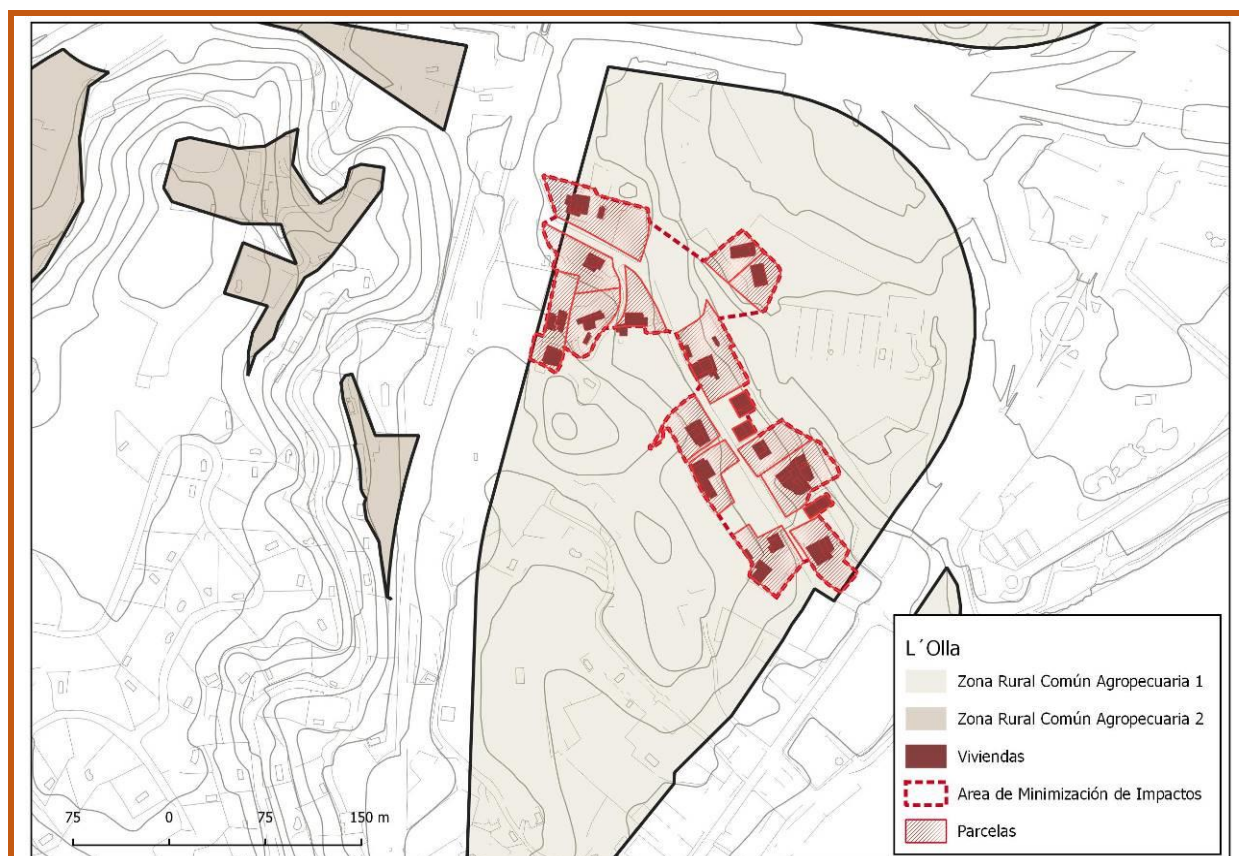






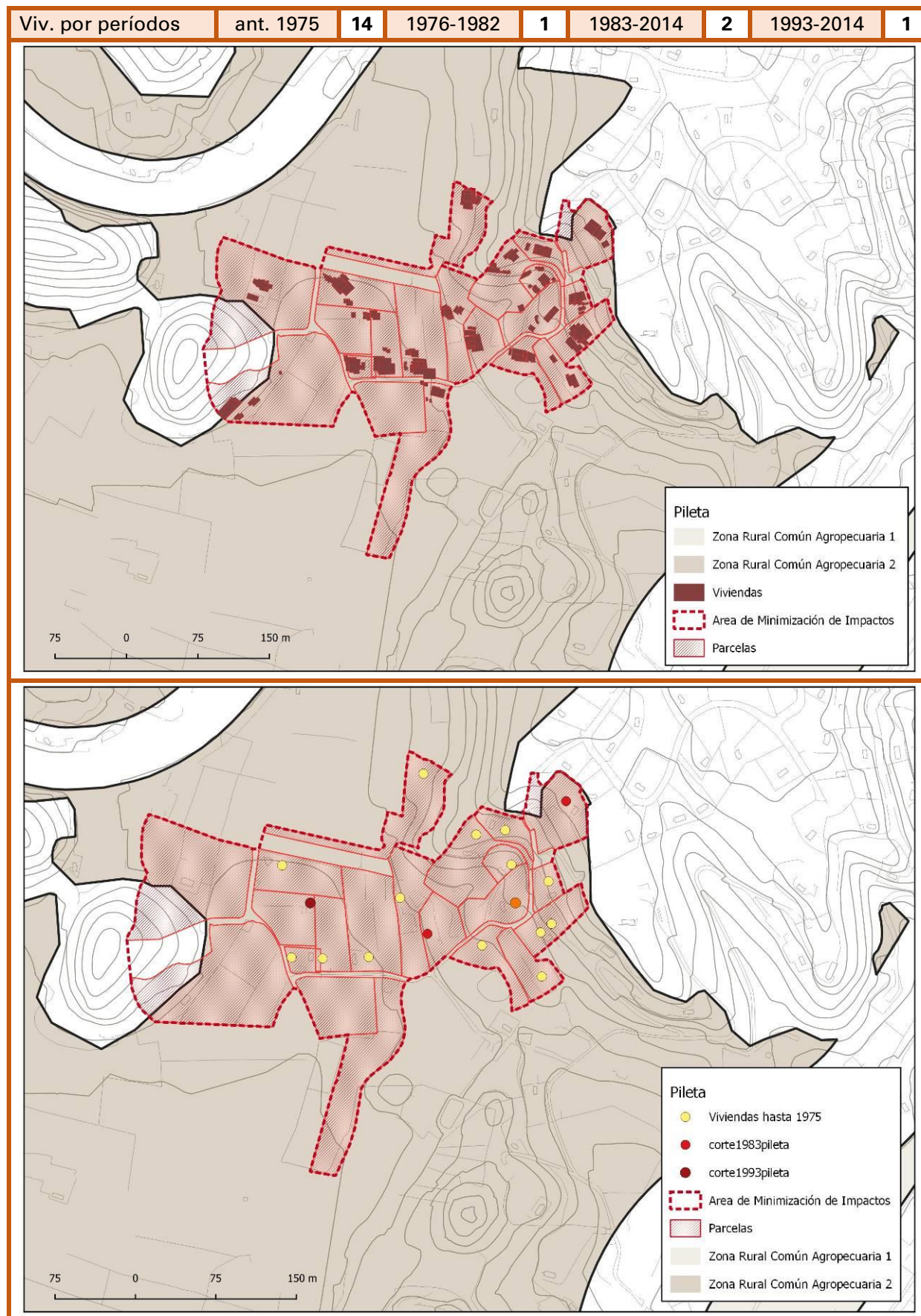


Área de Minimización de Impacto Territorial				l'Olla				
Nº viviendas	19	Nº Parcelas		17	Superficie		29.963 m²	
Viv. por períodos	ant. 1975	14	1976-1982	3	1983-2014	0	1993-2014	2



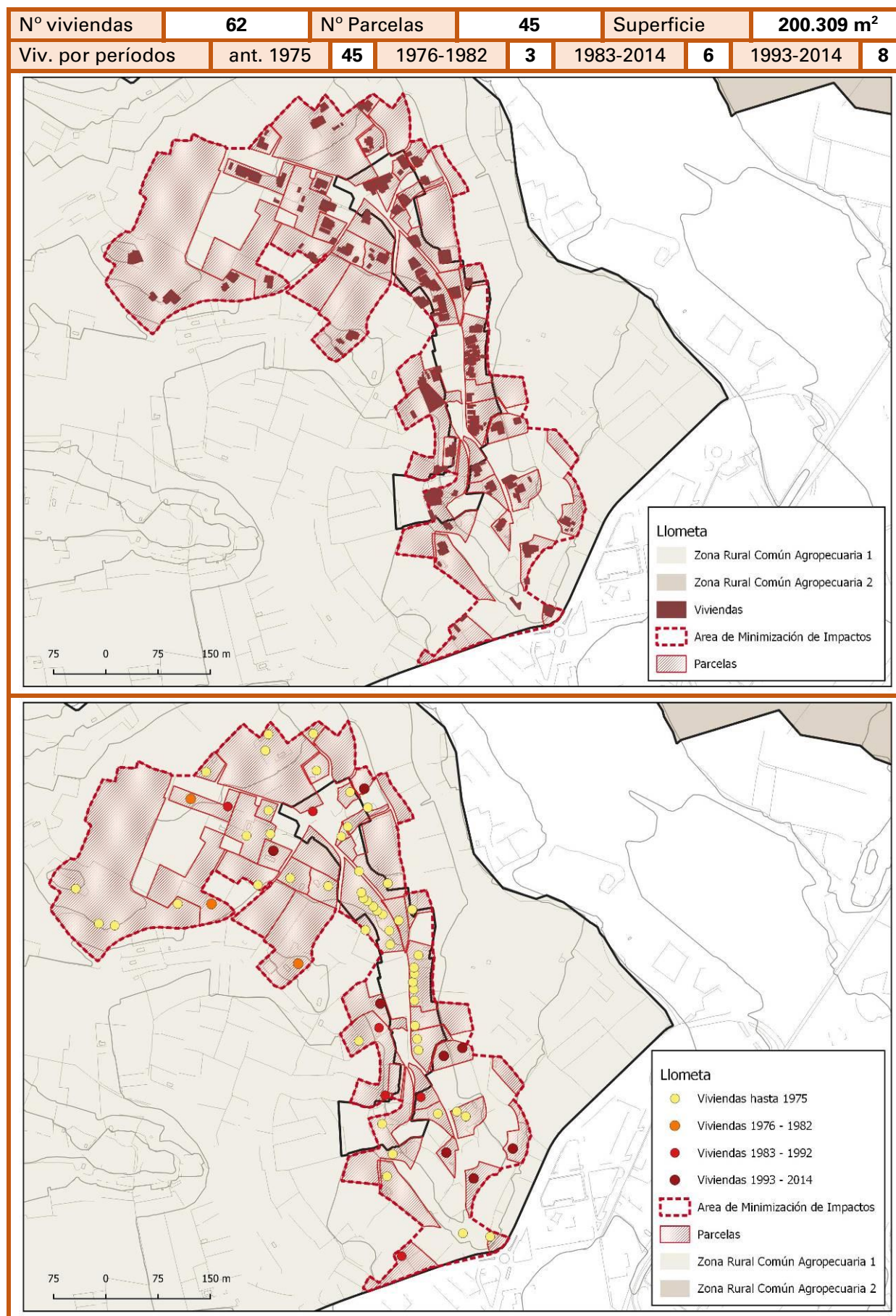
Área de Minimización de Impacto Territorial			Pileta		
Nº viviendas	18	Nº Parcelas	18	Superficie	74.386 m ²

Inventario de viviendas y delimitación de áreas de minimización en SNU (ZRC-AG1 y ZRC-AG2), PGE de Altea (Alicante)

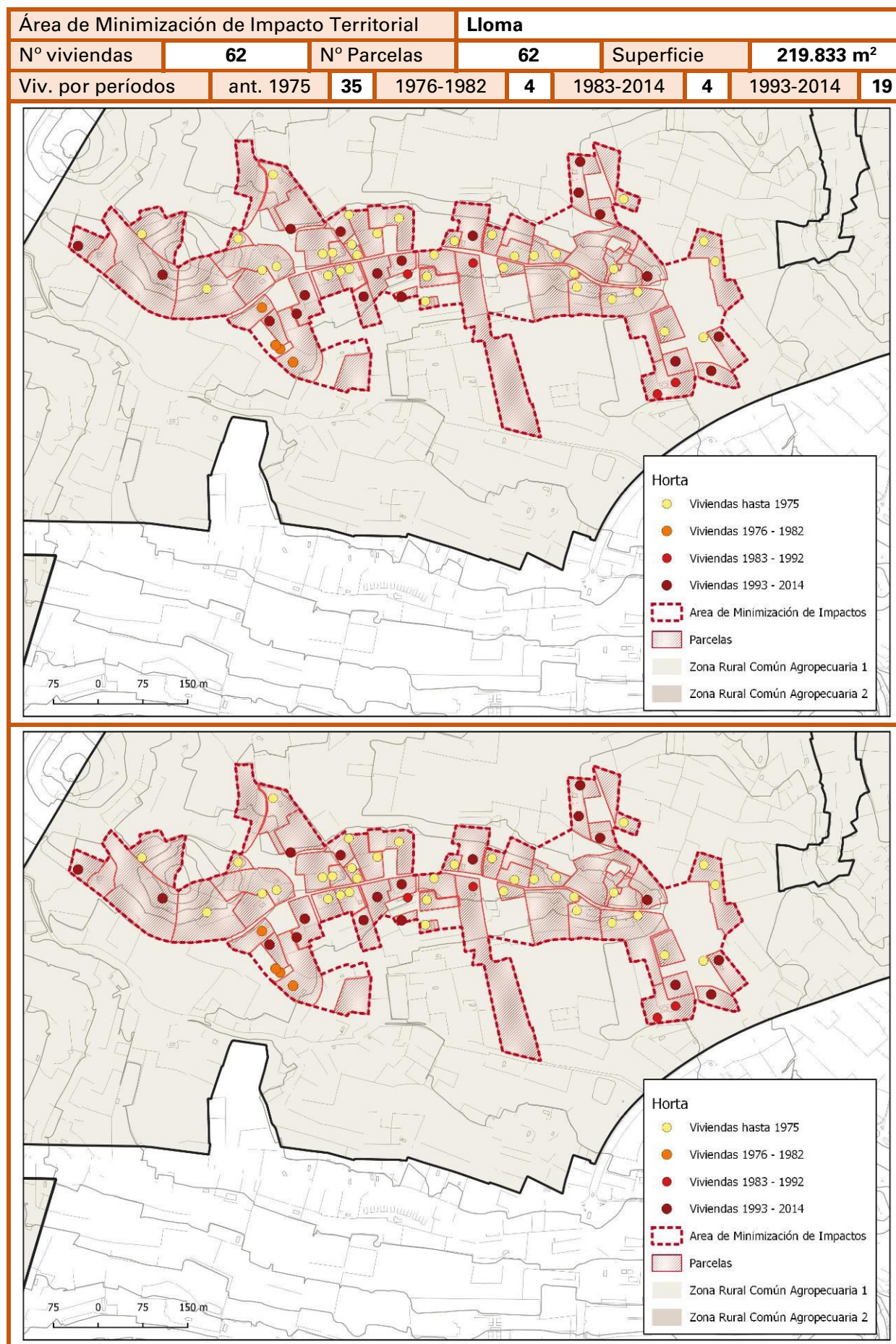


Área de Minimización de Impacto Territorial

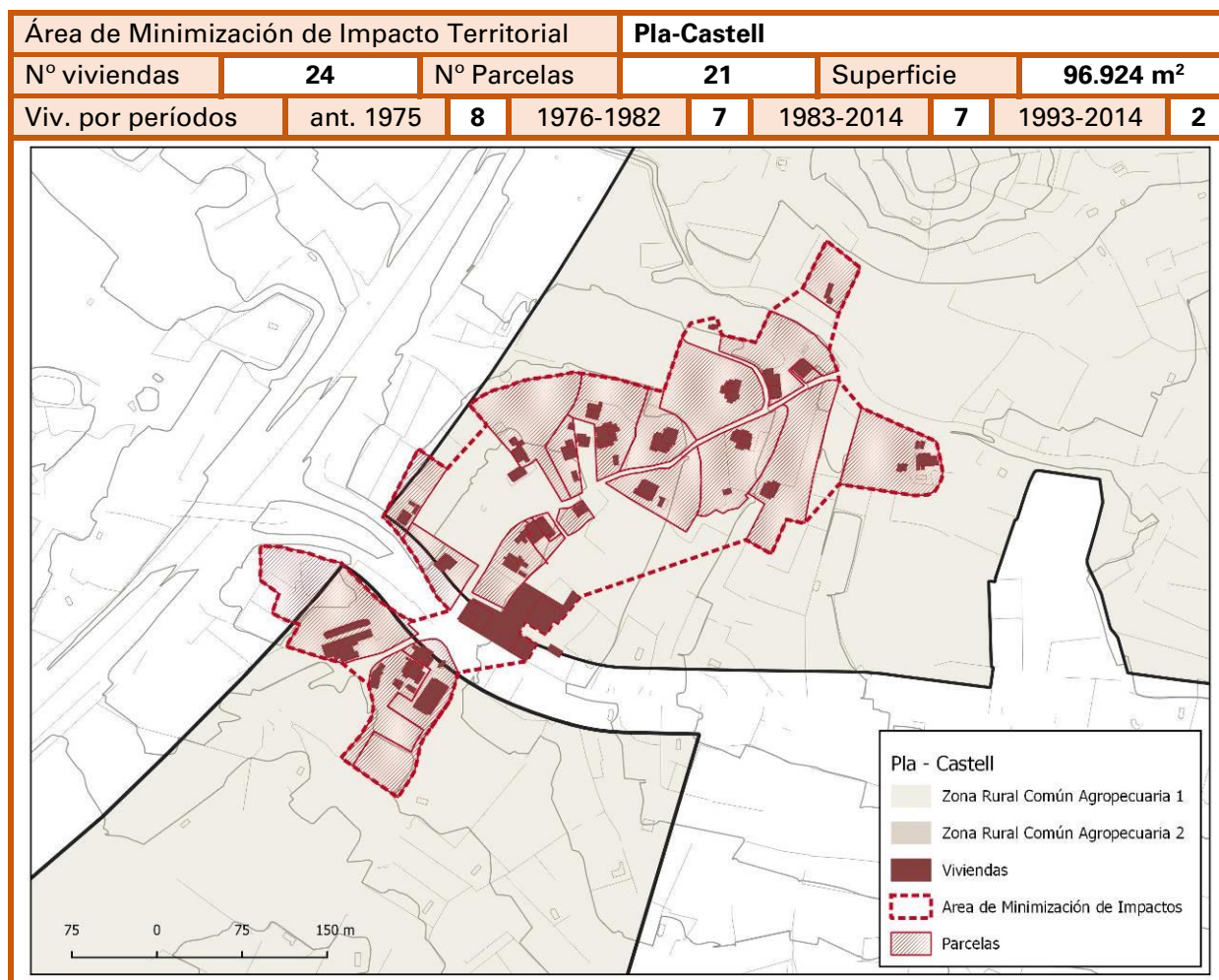
I'Horta

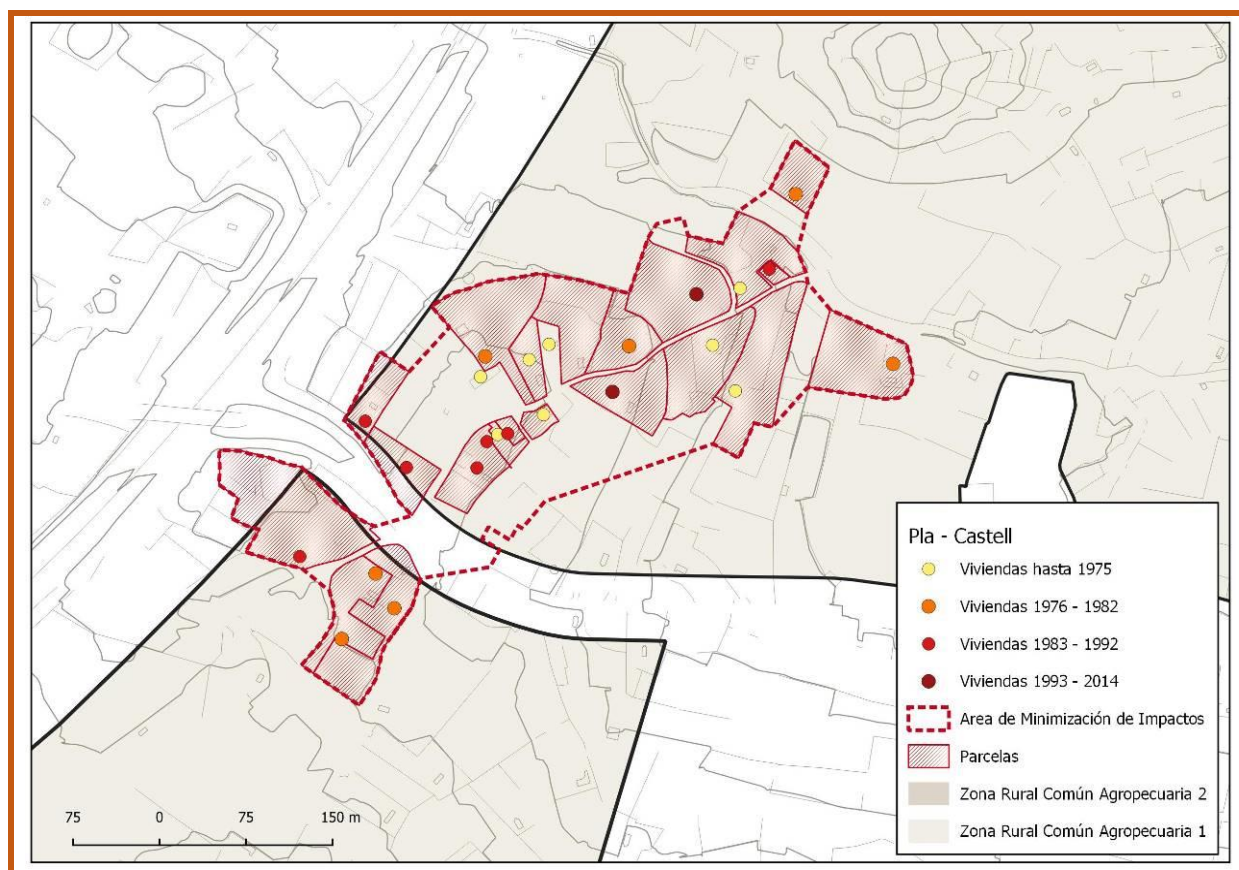


Inventario de viviendas y delimitación de áreas de minimización en SNU (ZRC-AG1 y ZRC-AG2), PGE de Altea (Alicante)

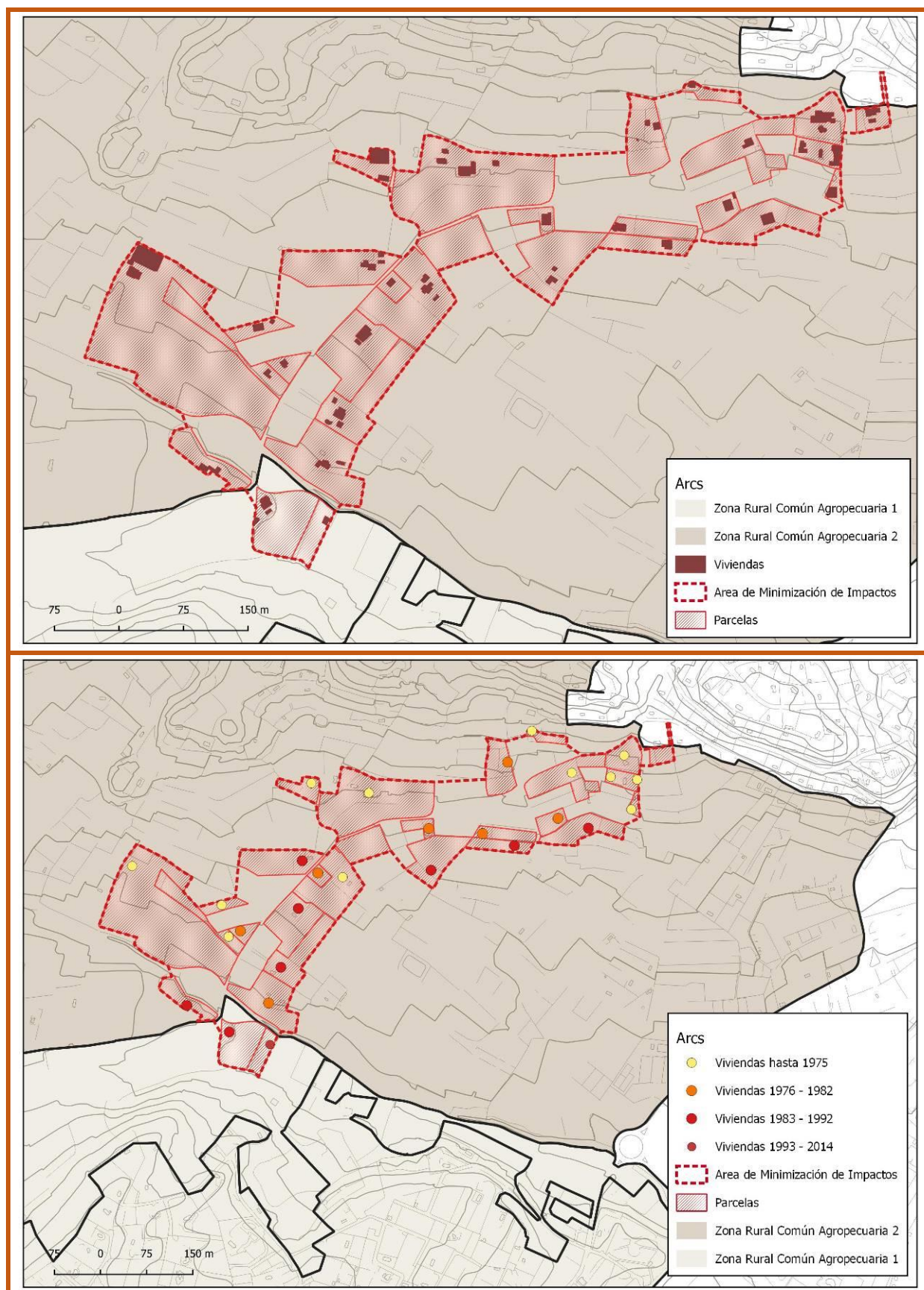


Inventario de viviendas y delimitación de áreas de minimización en SNU (ZRC-AG1 y ZRC-AG2), PGE de Altea (Alicante)



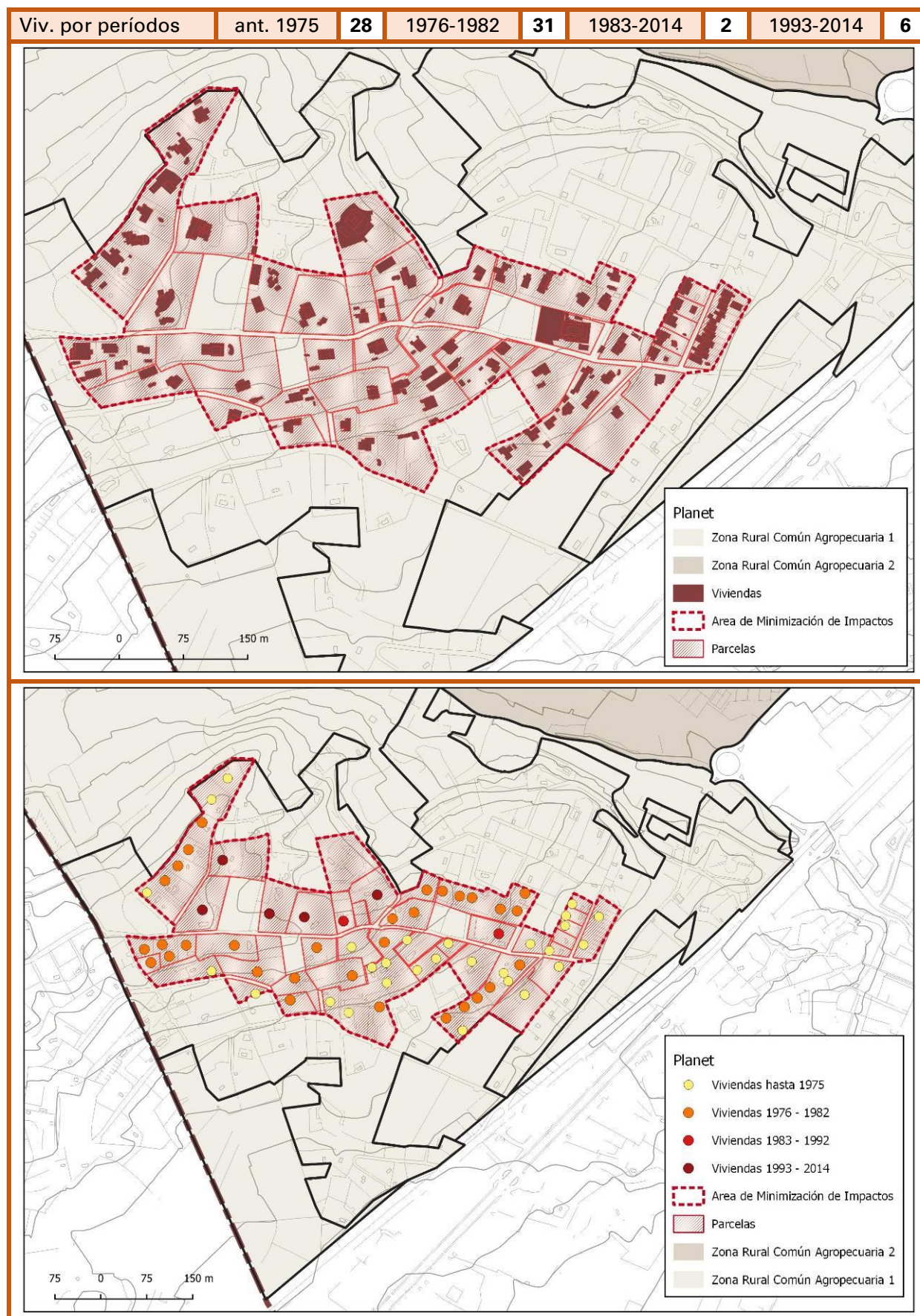


Área de Minimización de Impacto Territorial				els Arcs				
Nº viviendas	28	Nº Parcelas		28	Superficie	161.794 m²		
Viv. por períodos	ant. 1975	12	1976-1982	7	1983-2014	8	1993-2014	1



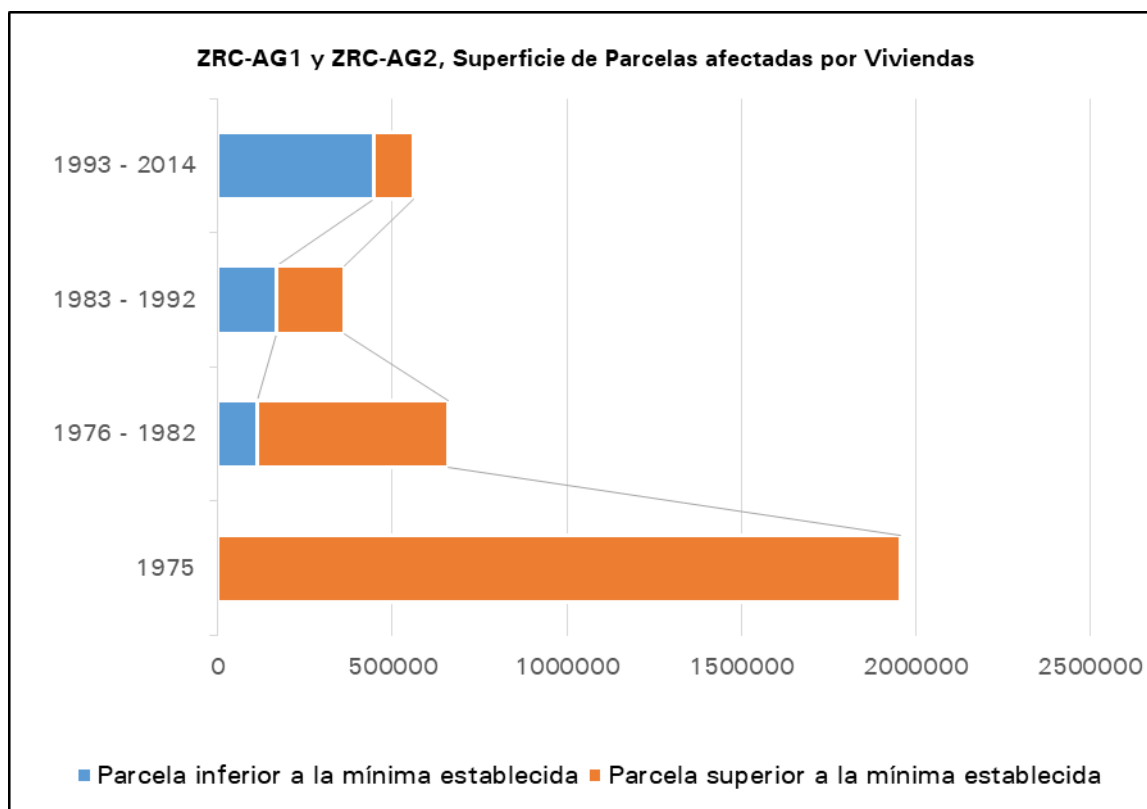
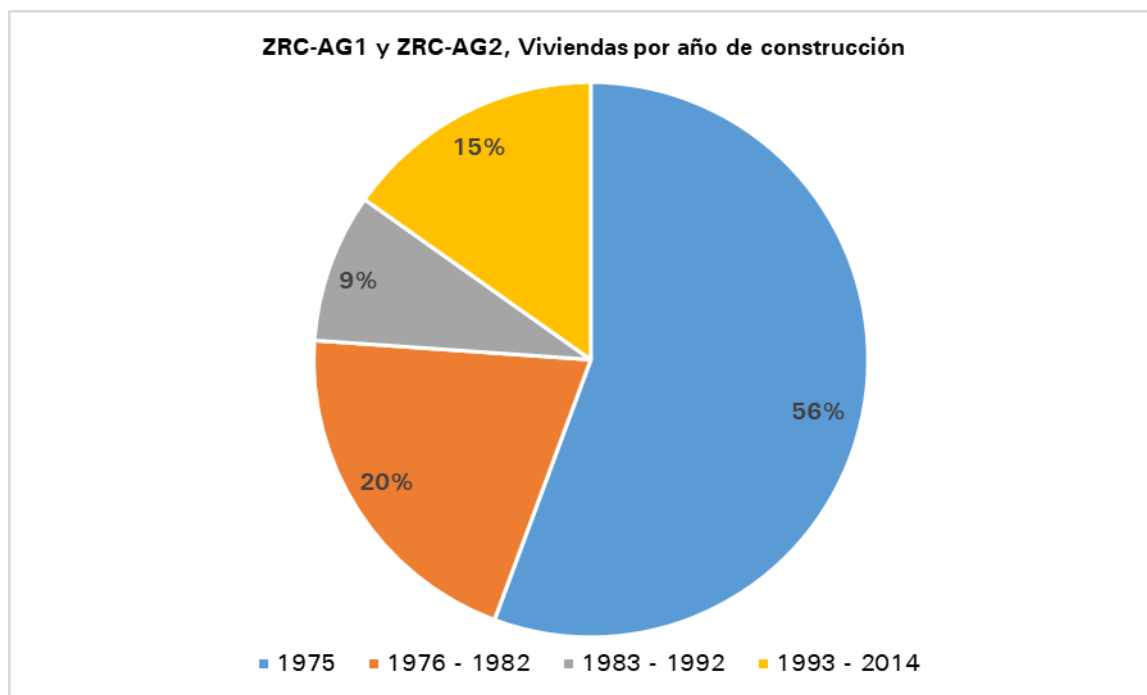
Área de Minimización de Impacto Territorial			el Planet		
Nº viviendas	67	Nº Parcelas	39	Superficie	161.903 m²

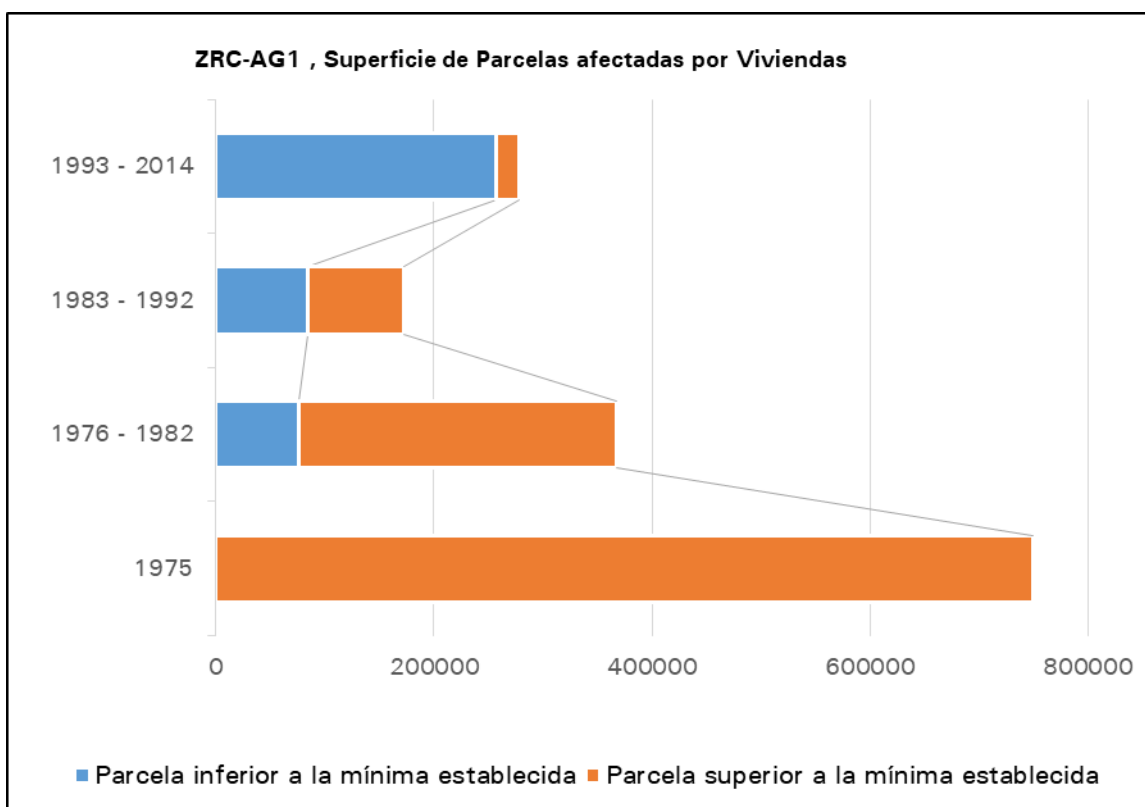
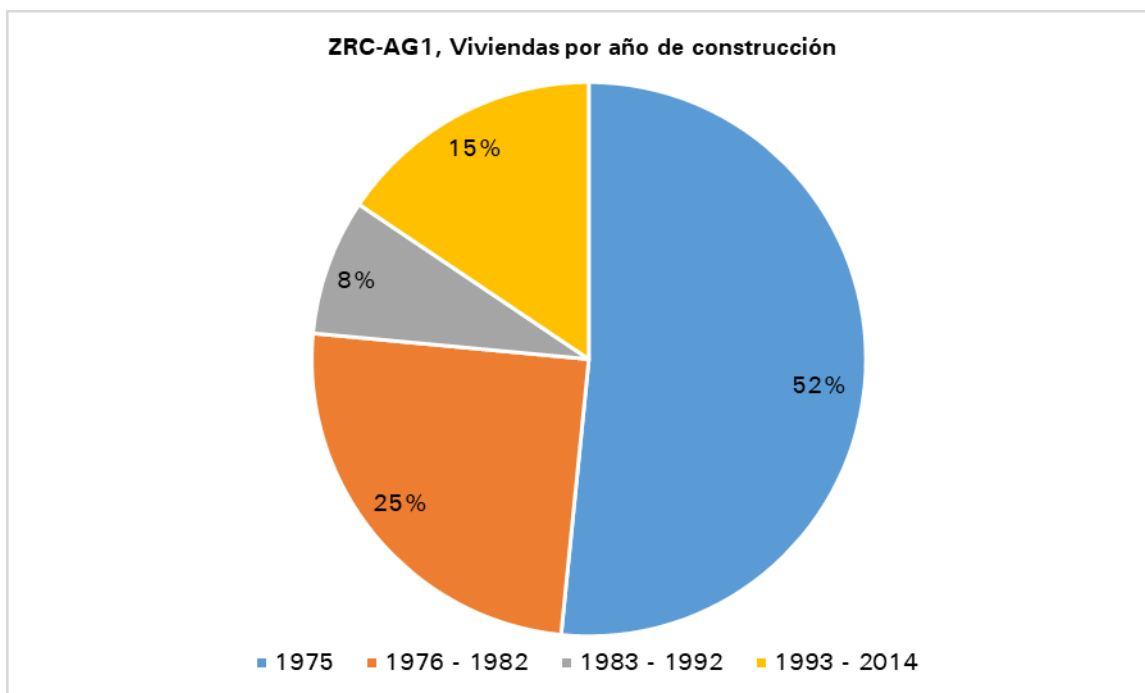
Inventario de viviendas y delimitación de áreas de minimización en SNU (ZRC-AG1 y ZRC-AG2), PGE de Altea (Alicante)

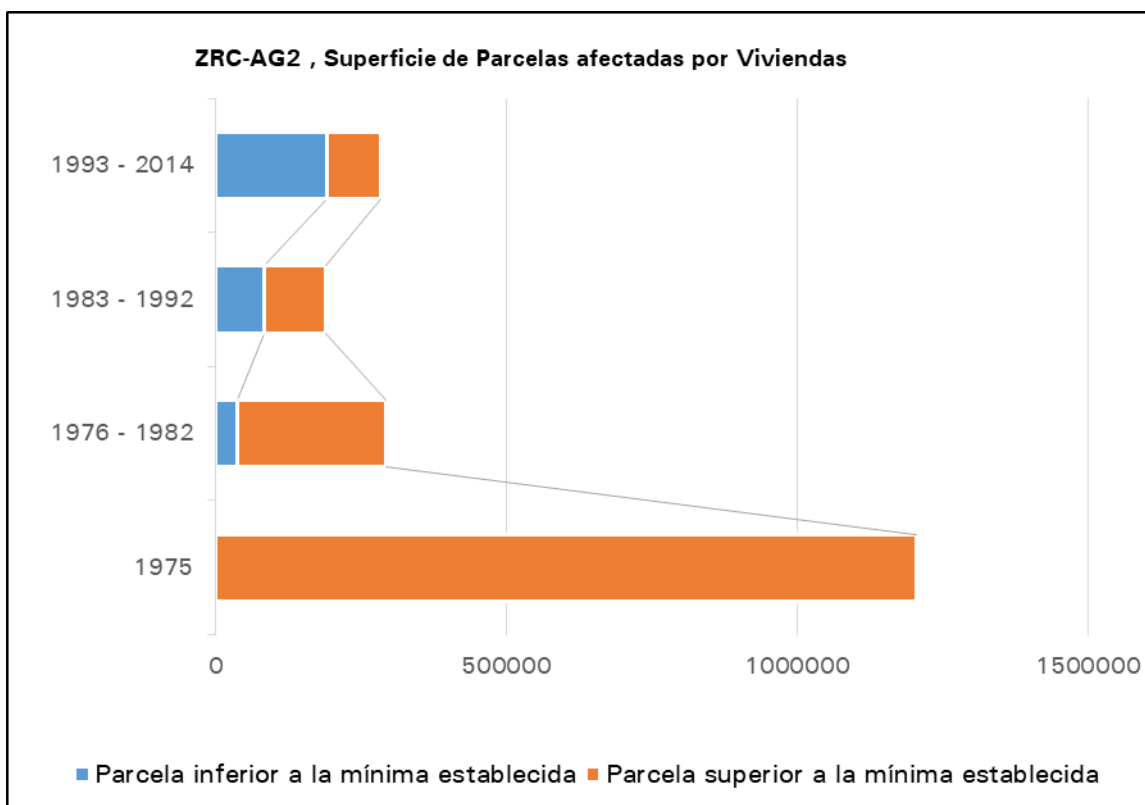
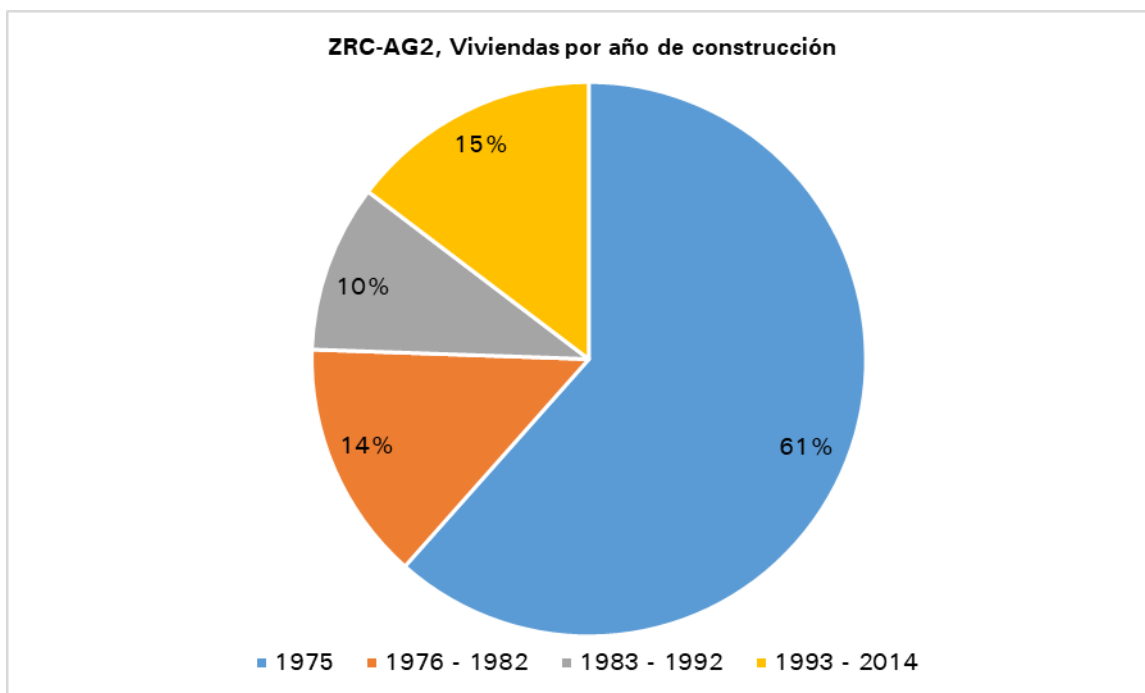


Inventario de viviendas y delimitación de áreas de minimización en SNU (ZRC-AG1 y ZRC-AG2), PGE de Altea (Alicante)

ANEXO 1: GRÁFICOS







ANEXO 2: CARTOGRAFIA

01.- Localización T.M. Altea

02.- SNU: zonificación ZRC-AG1 y ZRC-AG2 (PGE en tramitación)

03.- Redes municipales de saneamiento y depuración

04.1.- Viviendas y parcelas afectadas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 (área Sur)

04.2.- Viviendas y parcelas afectadas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 (área Norte)

05.1.- Propuesta de áreas de minimización de impactos territoriales (área Sur)

05.2.- Propuesta de áreas de minimización de impactos territoriales (área Norte)

06.- Subcuencas hidrográficas del término municipal de Altea

07.1.- Propuesta de conexión a la red de saneamiento municipal de viviendas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 (área Sur)

07.2.- Propuesta de conexión a la red de saneamiento municipal de viviendas en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 (área Norte)

08.1.1.- Viviendas construidas con anterioridad al año 1975 (área Sur)

08.1.2.- Viviendas construidas con anterioridad al año 1975 (área Norte)

08.2.1.- Viviendas construidas entre los años 1976 y 1982 (área Sur)

08.2.2.- Viviendas construidas entre los años 1976 y 1982 (área Norte)

08.3.1.- Viviendas construidas entre los años 1983 y 1992 (área Sur)

08.3.2.- Viviendas construidas entre los años 1983 y 1992 (área Norte)

08.4.1.- Viviendas construidas entre los años 1993 y 2014 (área Sur)

08.4.2.- Viviendas construidas entre los años 1993 y 2014 (área Sur)

09.- Viviendas por períodos de años (catastro histórico)

10.- Parcelas libres de edificación en ZRC-AG1 y ZRC-AG2 con superficie >1ha



Leyenda
— Límite Término Municipal Altea

Redactor:

Promotor:



Fuente: PNOA 2019, IGN-ICV
Elaboración propia

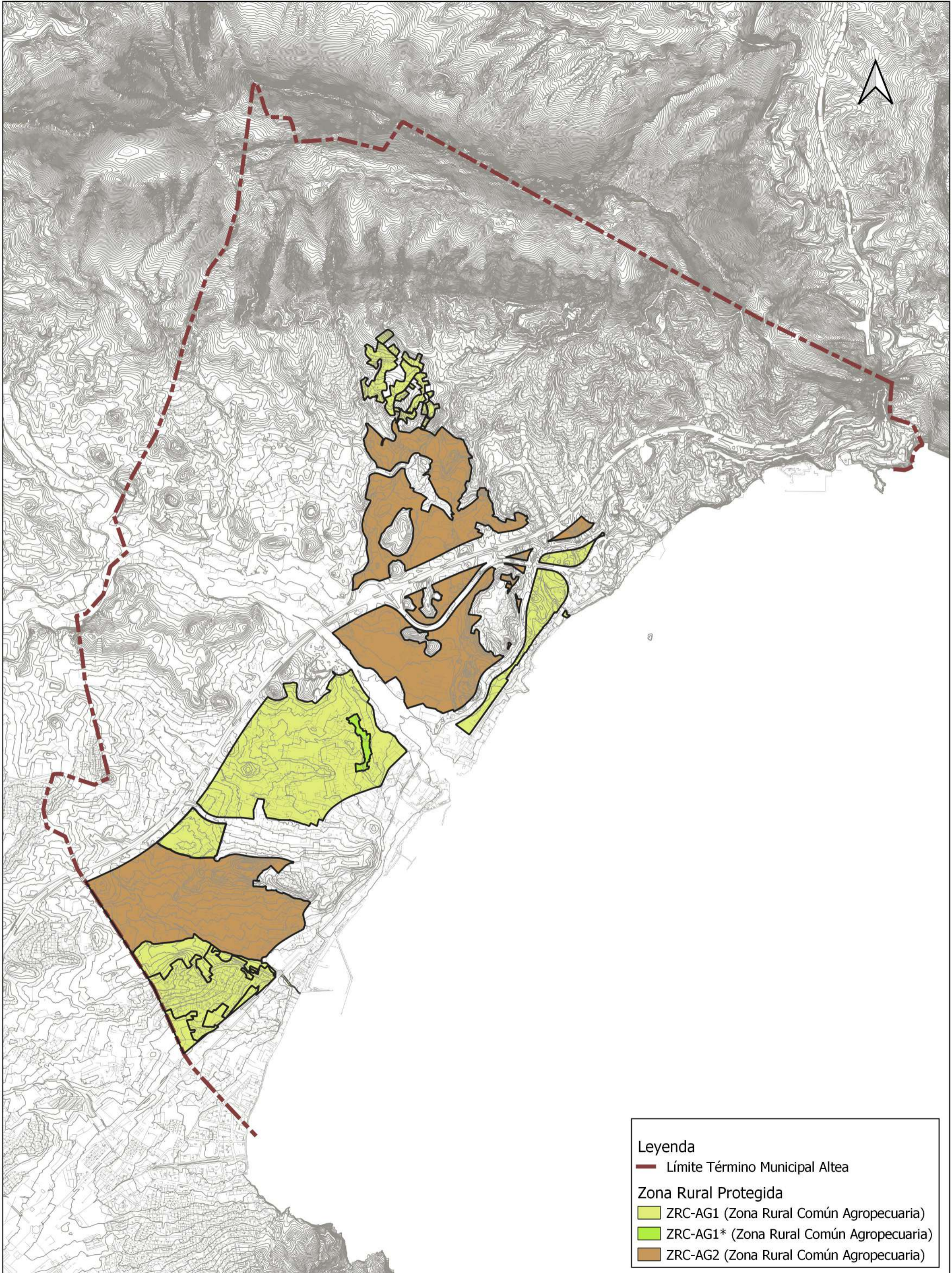
500 0 500 1.000 m



LOCALIZACIÓN GENERAL DEL T.M ALTEA

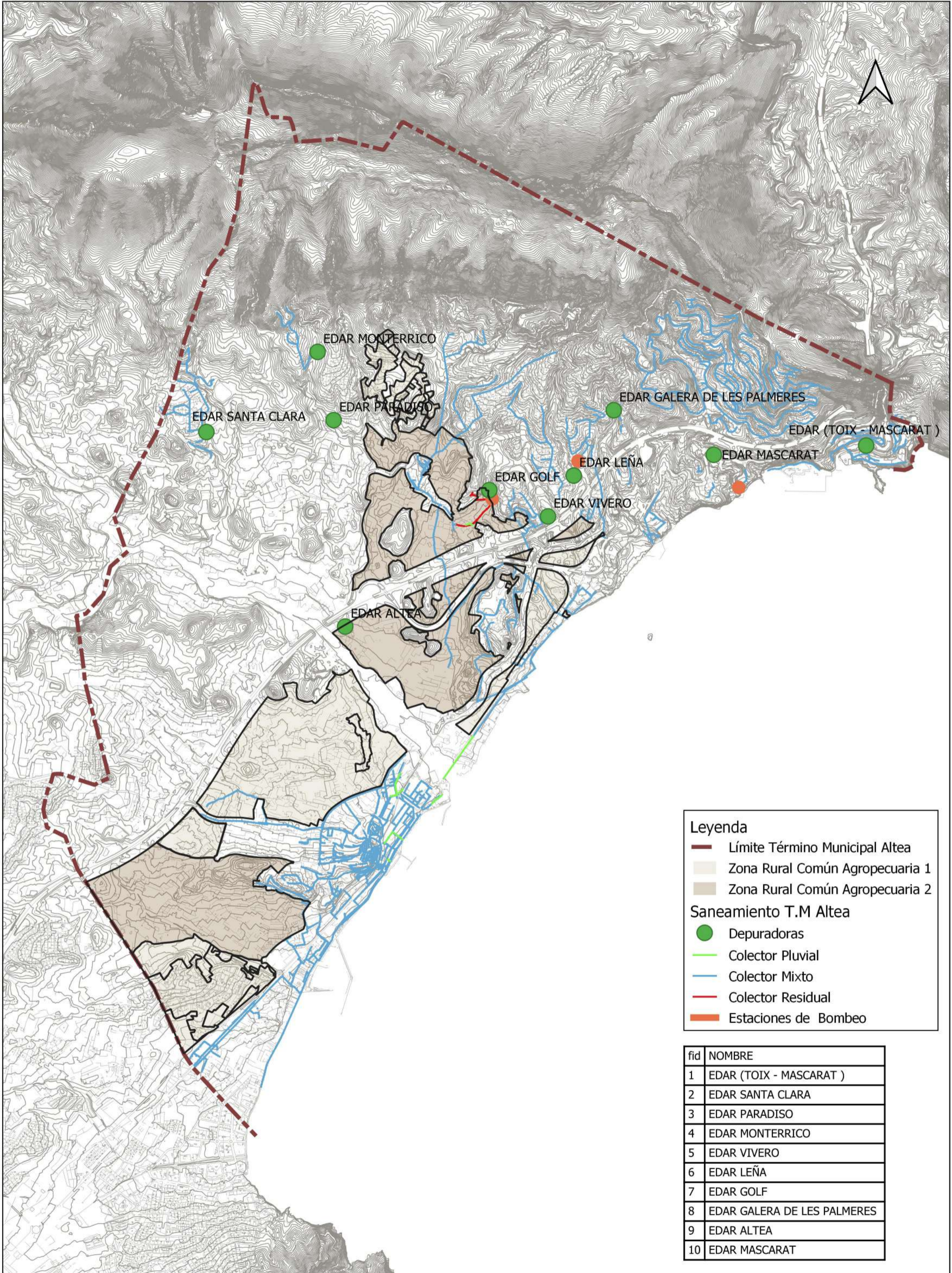
E 1:30.000 (ISO A3) - Septiembre 2021 - Proyección UTM ETRS89 H30N

01



Leyenda

- Límite Término Municipal Altea
- Zona Rural Protegida**
- ZRC-AG1 (Zona Rural Común Agropecuaria)
- ZRC-AG1* (Zona Rural Común Agropecuaria)
- ZRC-AG2 (Zona Rural Común Agropecuaria)



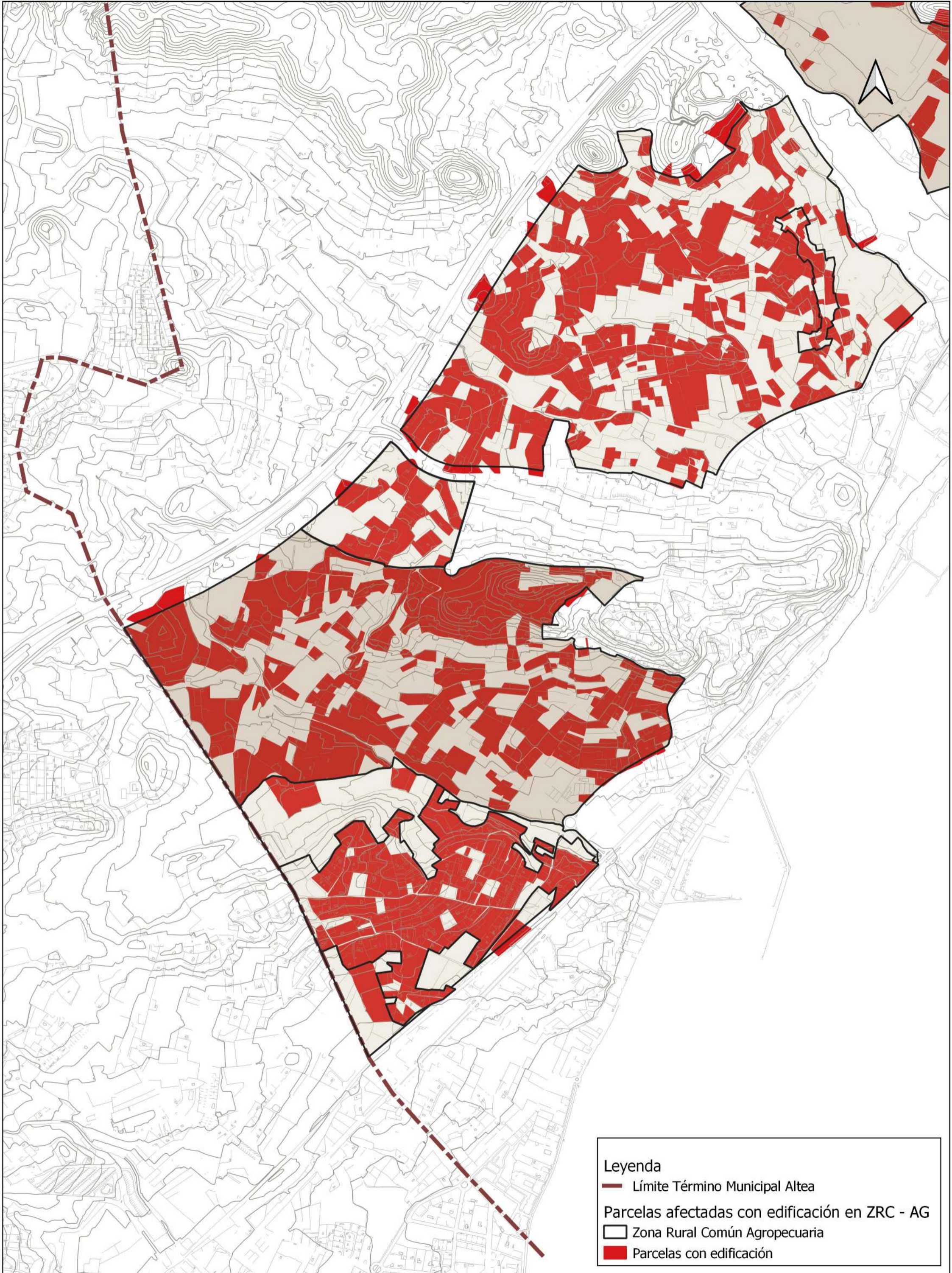
Legenda

- Límite Término Municipal Altea
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2

Saneamiento T.M Altea

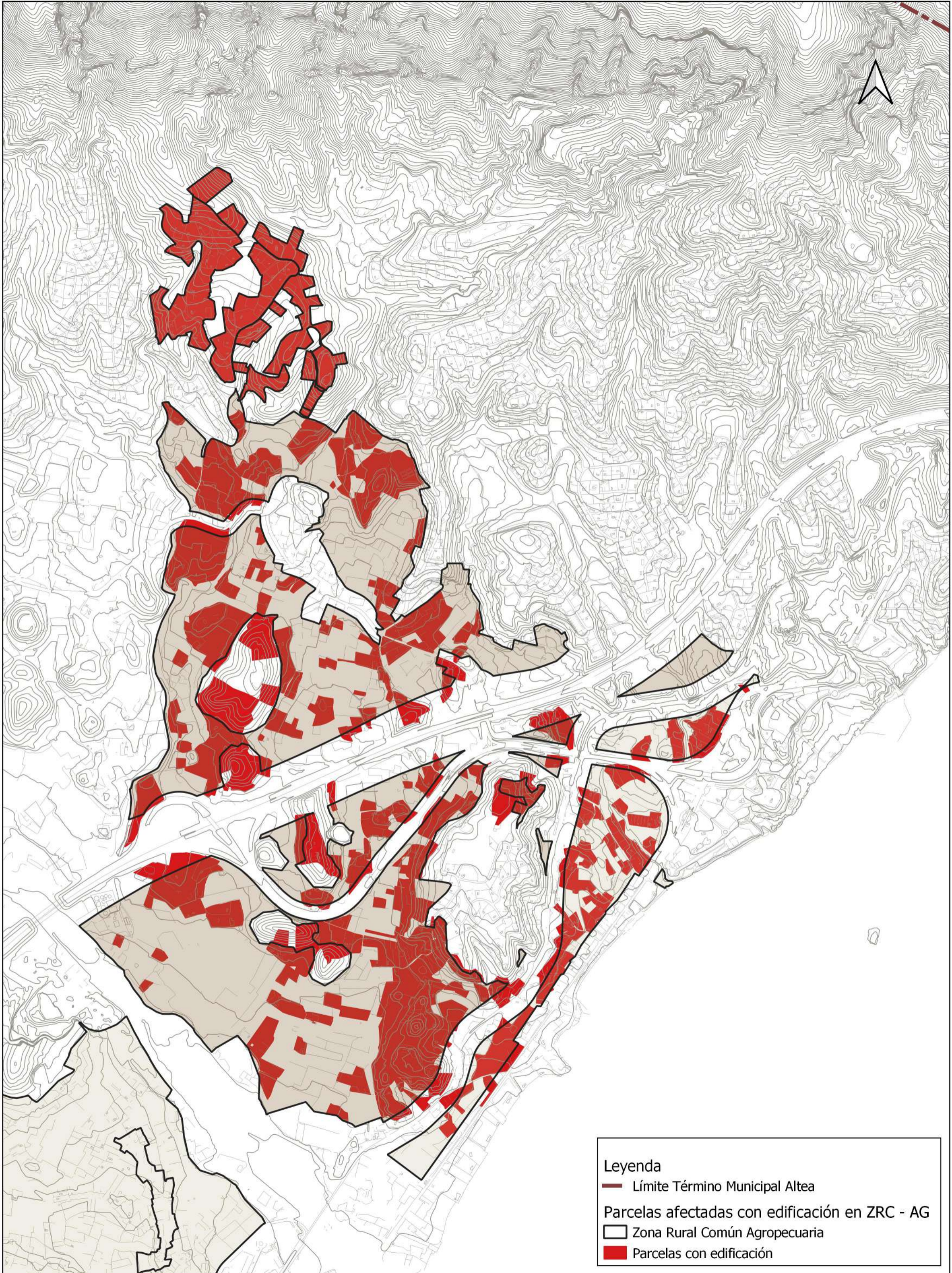
- Depuradoras
- Colector Pluvial
- Colector Mixto
- Colector Residual
- Estaciones de Bombeo

fid	NOMBRE
1	EDAR (TOIX - MASCARAT)
2	EDAR SANTA CLARA
3	EDAR PARADISO
4	EDAR MONTEERRICO
5	EDAR VIVERO
6	EDAR LEÑA
7	EDAR GOLF
8	EDAR GALERA DE LES PALMERES
9	EDAR ALTEA
10	EDAR MASCARAT



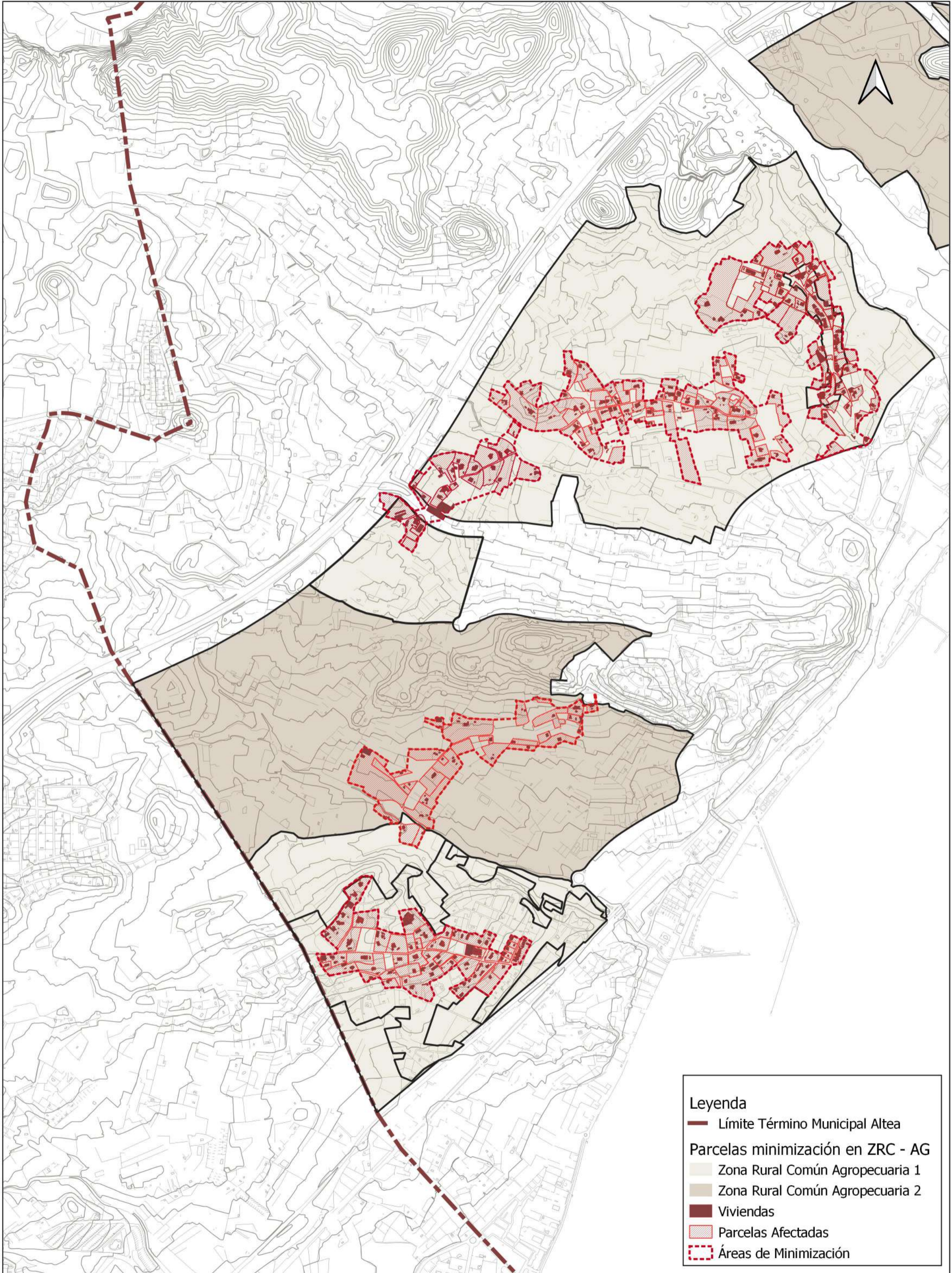
Leyenda

-  Límite Término Municipal Alta
-  Parcelas afectadas con edificación en ZRC - AG
-  Parcelas con edificación









Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Parcelas afectadas con edificación en ZRC - AG
- Zona Rural Común Agropecuaria
- Parcelas con edificación



Leyenda


-  Límite Término Municipal Altaia
- Parcelas minimización en ZRC - AG**
-  Zona Rural Común Agropecuaria 1
-  Zona Rural Común Agropecuaria 2
-  Viviendas
-  Parcelas Afectadas
-  Áreas de Minimización

Redactor:  **COTA AMBIENTAL S.L.P.**
 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

Promotor:  Ajuntament d'Altea

Fuente: PNOA 2019, IGN-ICV
 Elaboración propia

500 0 500 1.000 m

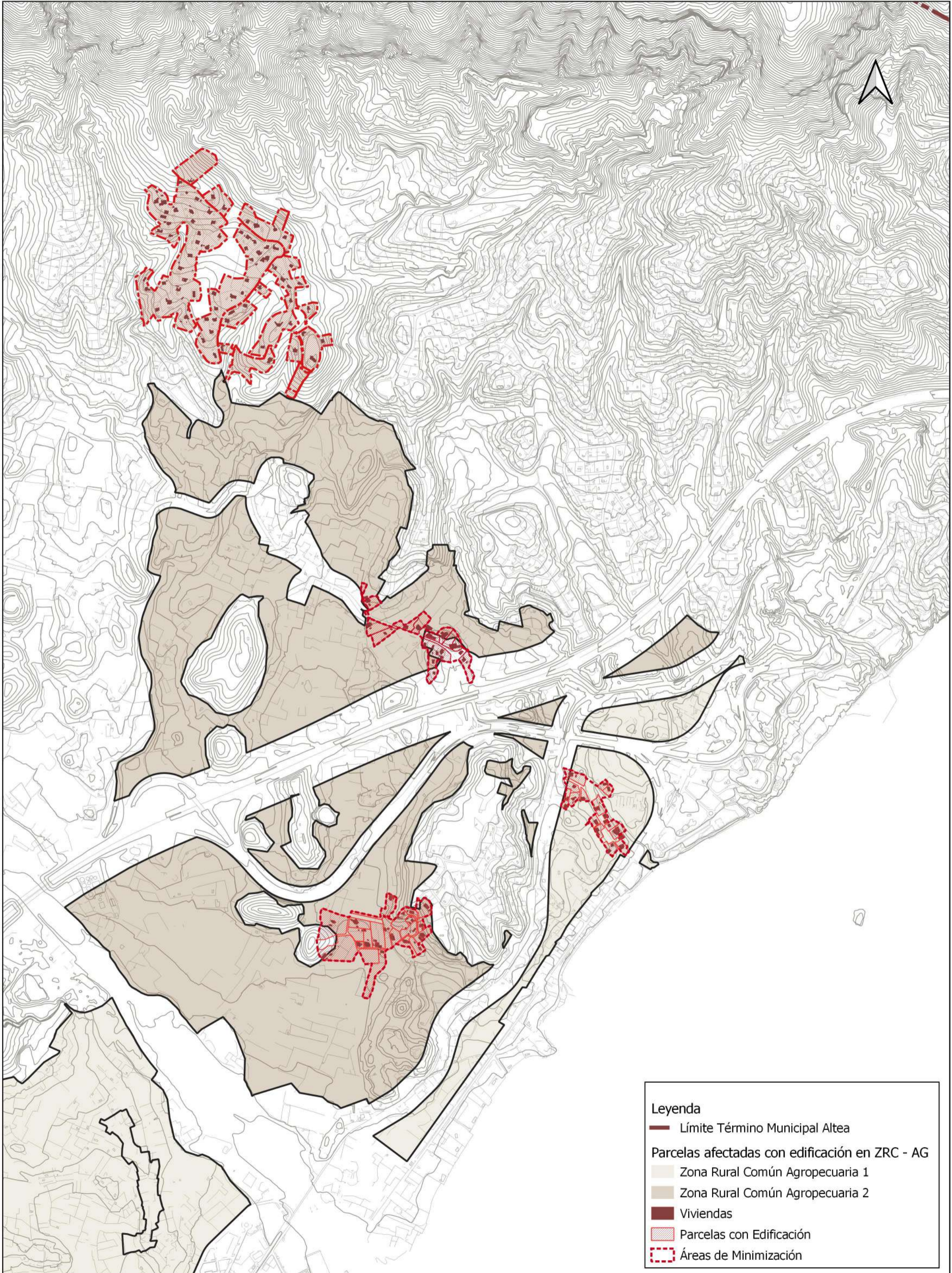


AREA DE MINIMIZACION DE IMPACTO TERRITORIAL EN ZRC - AG SECTOR SUR

E 1:12.000 (ISO A3) - Septiembre 2021 - Proyección UTM ETRS89 H30N

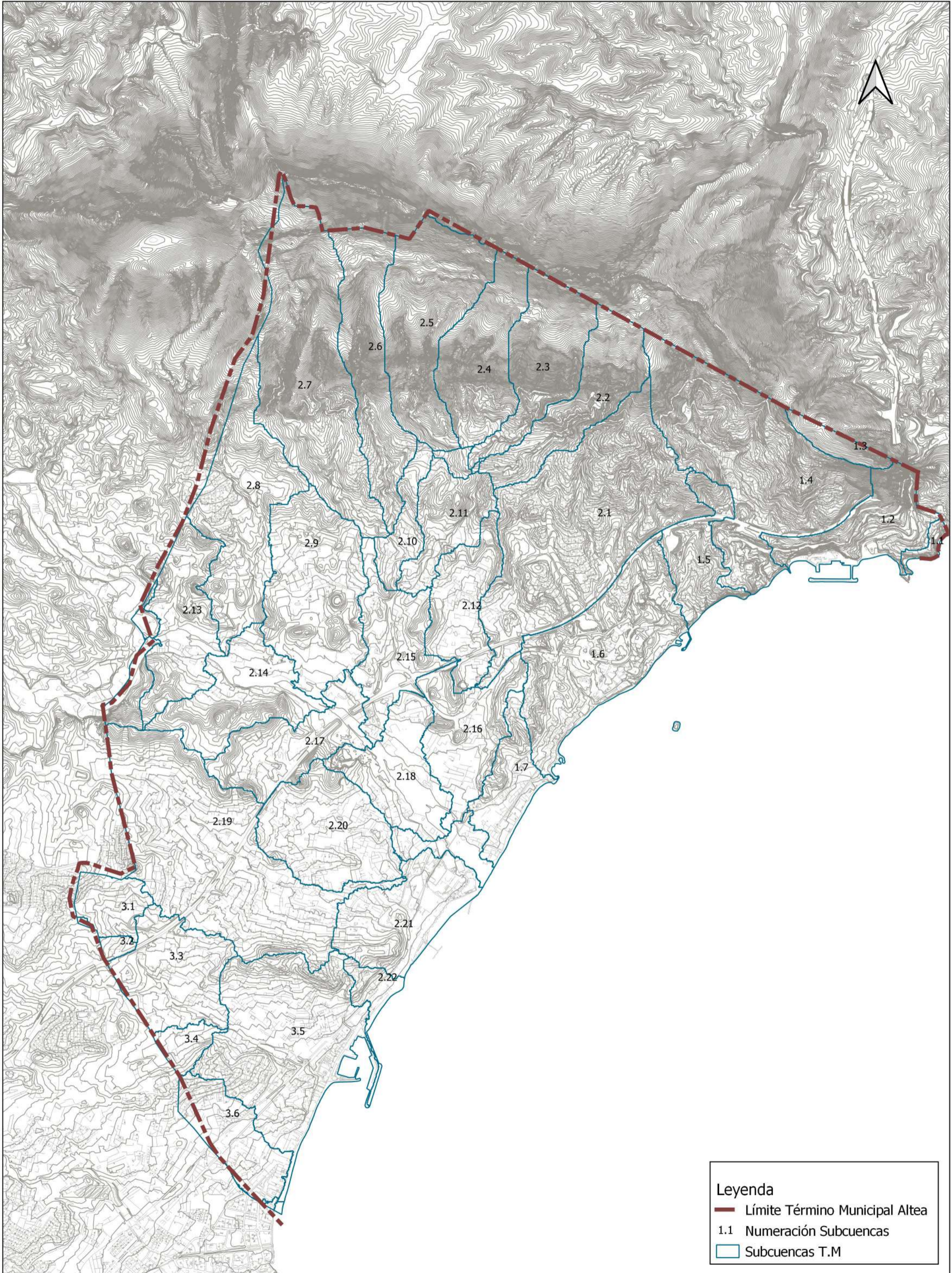
05.1

Estudio de la gestión de las aguas residuales en las viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones en las áreas de suelo no urbanizable zonificadas como ZRC-AG1 Y ZRC-AG2



Leyenda

- Límite Término Municipal Alta
- Parcelas afectadas con edificación en ZRC - AG**
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- Viviendas
- Parcelas con Edificación
- Áreas de Minimización



Legenda


- Límite Término Municipal Altaia
- 1.1 Numeración Subcuencas
- Subcuencas T.M

Redactor:  **COTA AMBIENTAL S.L.P.**
 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

Promotor:  **Ajuntament d'Altaia**

Fuente: PNOA 2019, IGN-ICV
 Elaboración propia

500 0 500 1.000 m

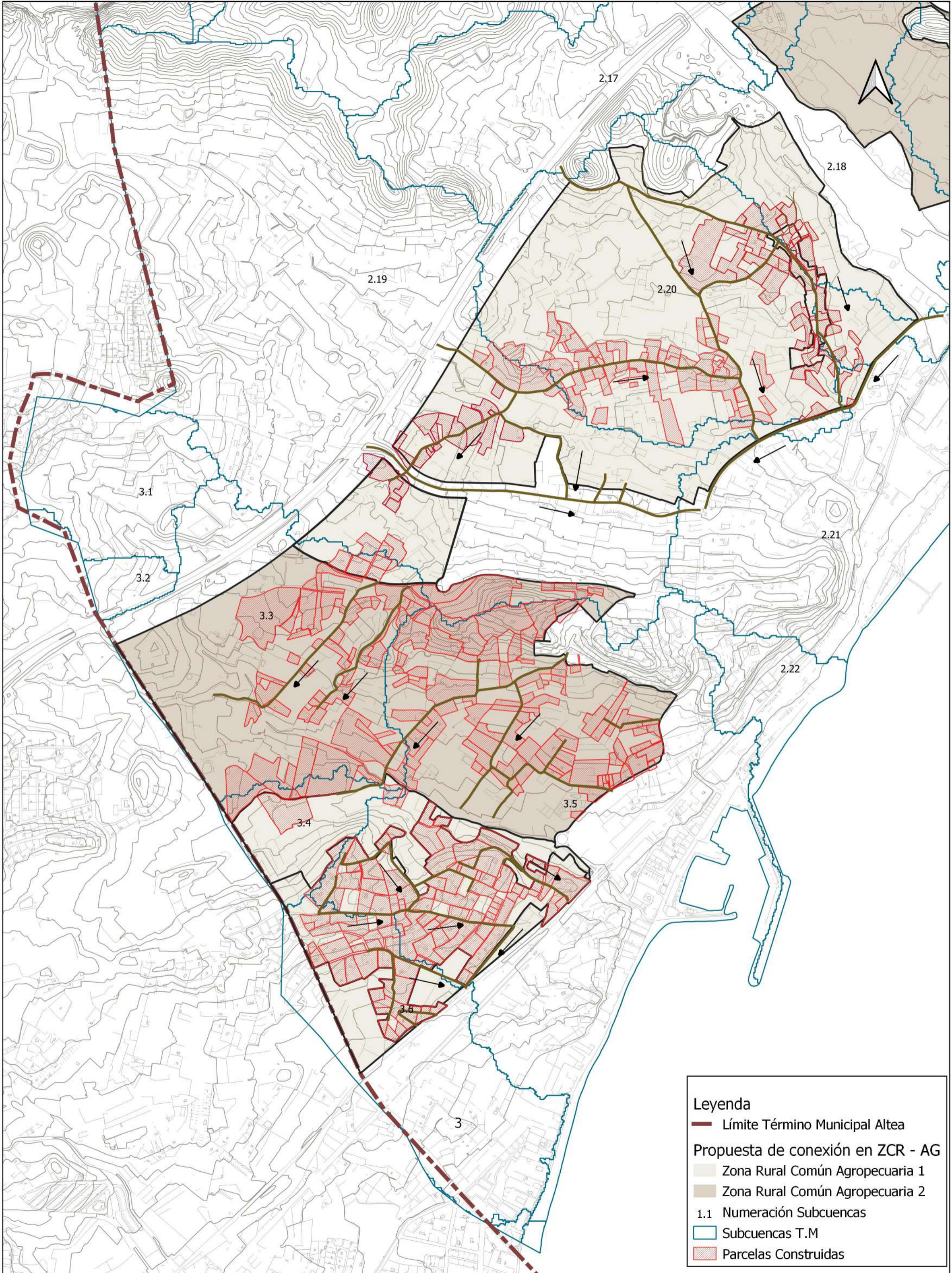


SUBCUENCAS TERMINO MUNICIPAL DE ALTEIA

E 1:30.000 (ISO A3) - Septiembre 2021 - Proyección UTM ETRS89 H30N

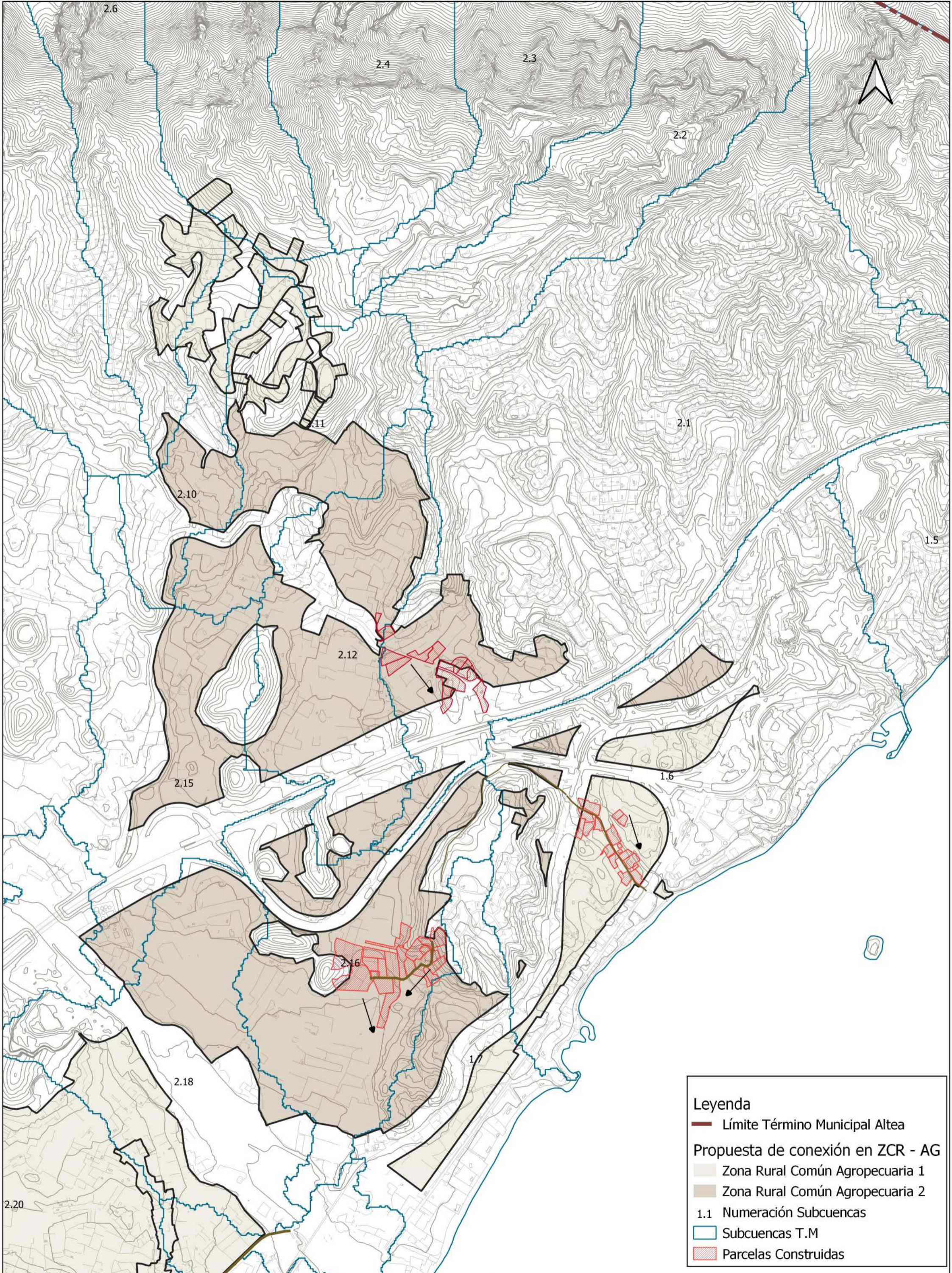
06

Estudio de la gestión de las aguas residuales en las viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones en las áreas de suelo no urbanizable zonificadas como ZRC-AG1 Y ZRC-AG2



Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Propuesta de conexión en ZCR - AG
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- 1.1 Numeración Subcuencas
- Subcuencas T.M
- Parcelas Construidas



Leyenda


- Límite Término Municipal Altea
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- 1.1 Numeración Subcuencas
- Subcuencas T.M
- Parcelas Construidas

Redactor:  **COTA AMBIENTAL S.L.P.**
 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

Promotor:  **Ajuntament d'Altea**

Fuente: PNOA 2019, IGN-ICV
 Elaboración propia

500 0 500 1.000 m

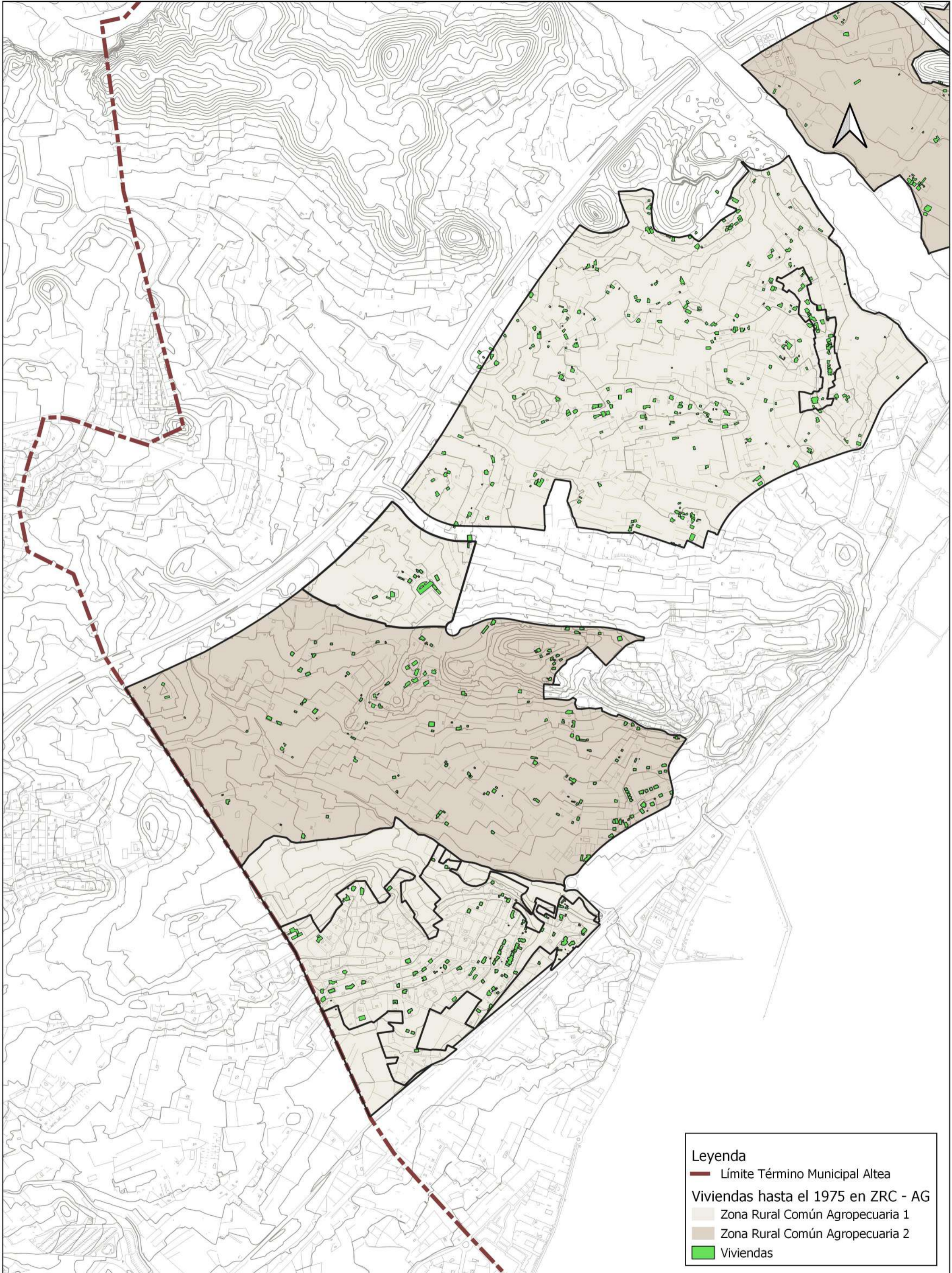


PROPUESTA DE CONEXION RED DE ALCANTARILLADO SECTOR NORTE

E 1:12.000 (ISO A3) - Septiembre 2021 - Proyección UTM ETRS89 H30N

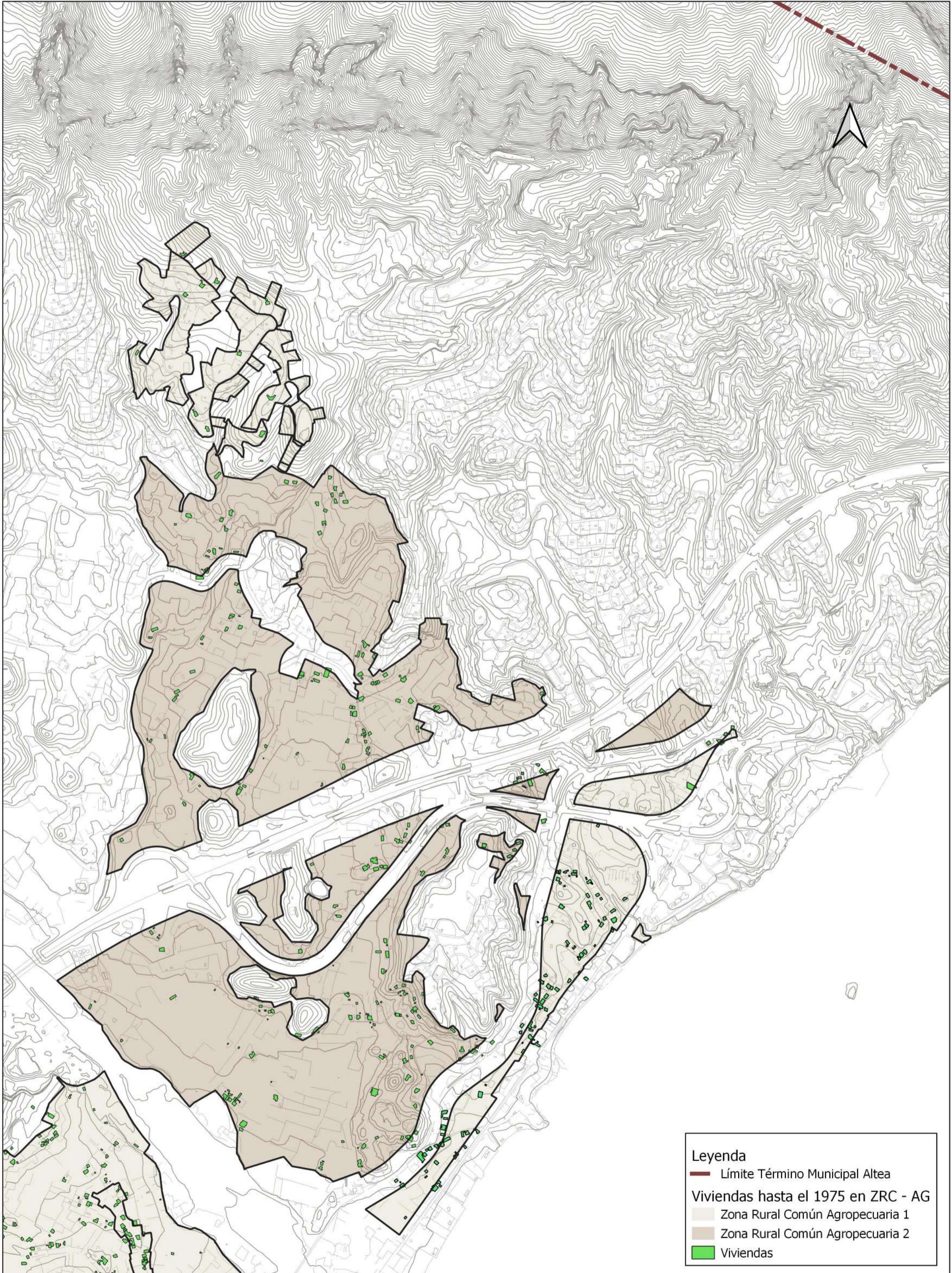
07.2

Estudio de la gestión de las aguas residuales en las viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones en las áreas de suelo no urbanizable zonificadas como ZRC-AG1 Y ZRC-AG2



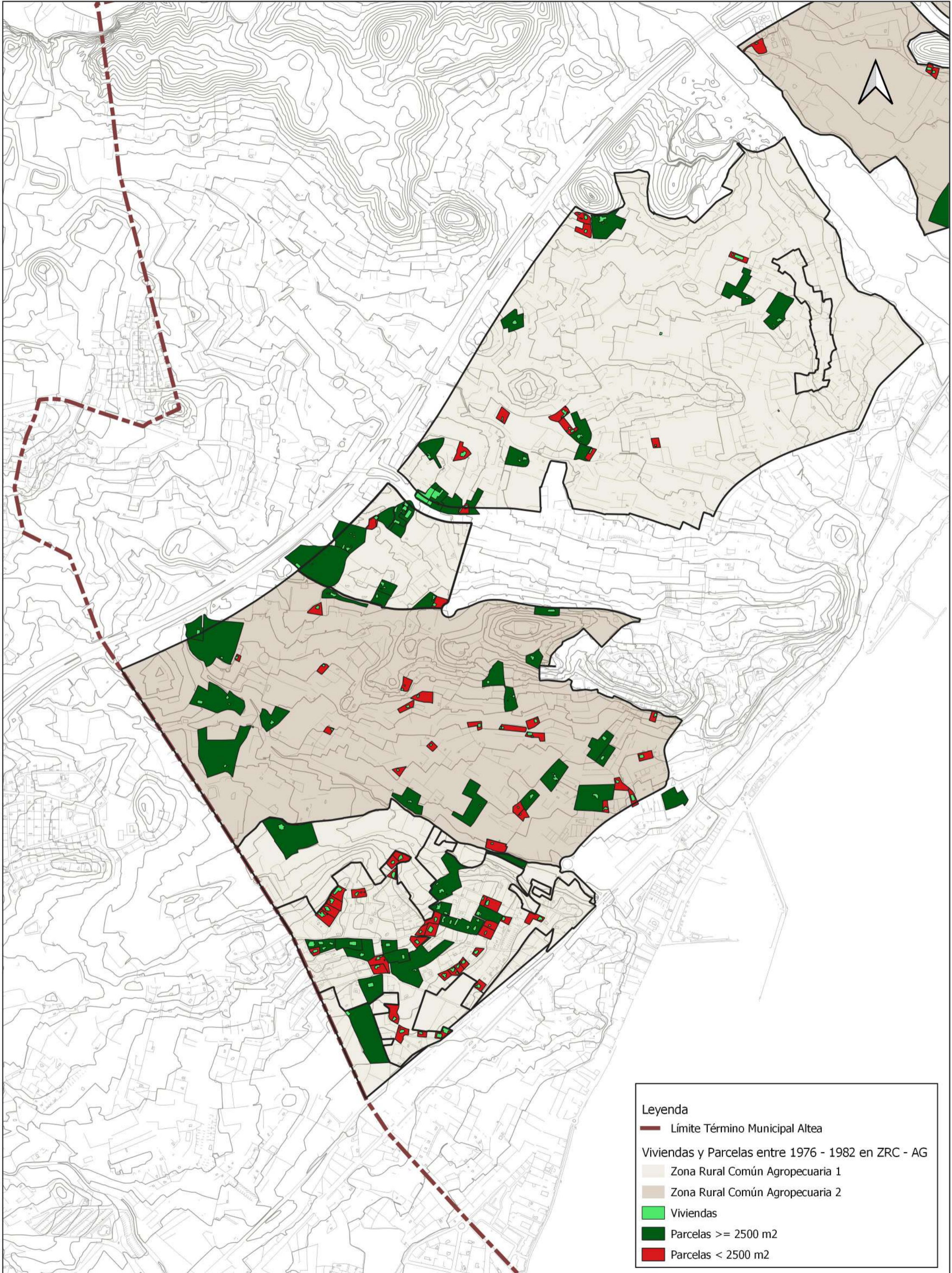
Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas hasta el 1975 en ZRC - AG
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- Viviendas



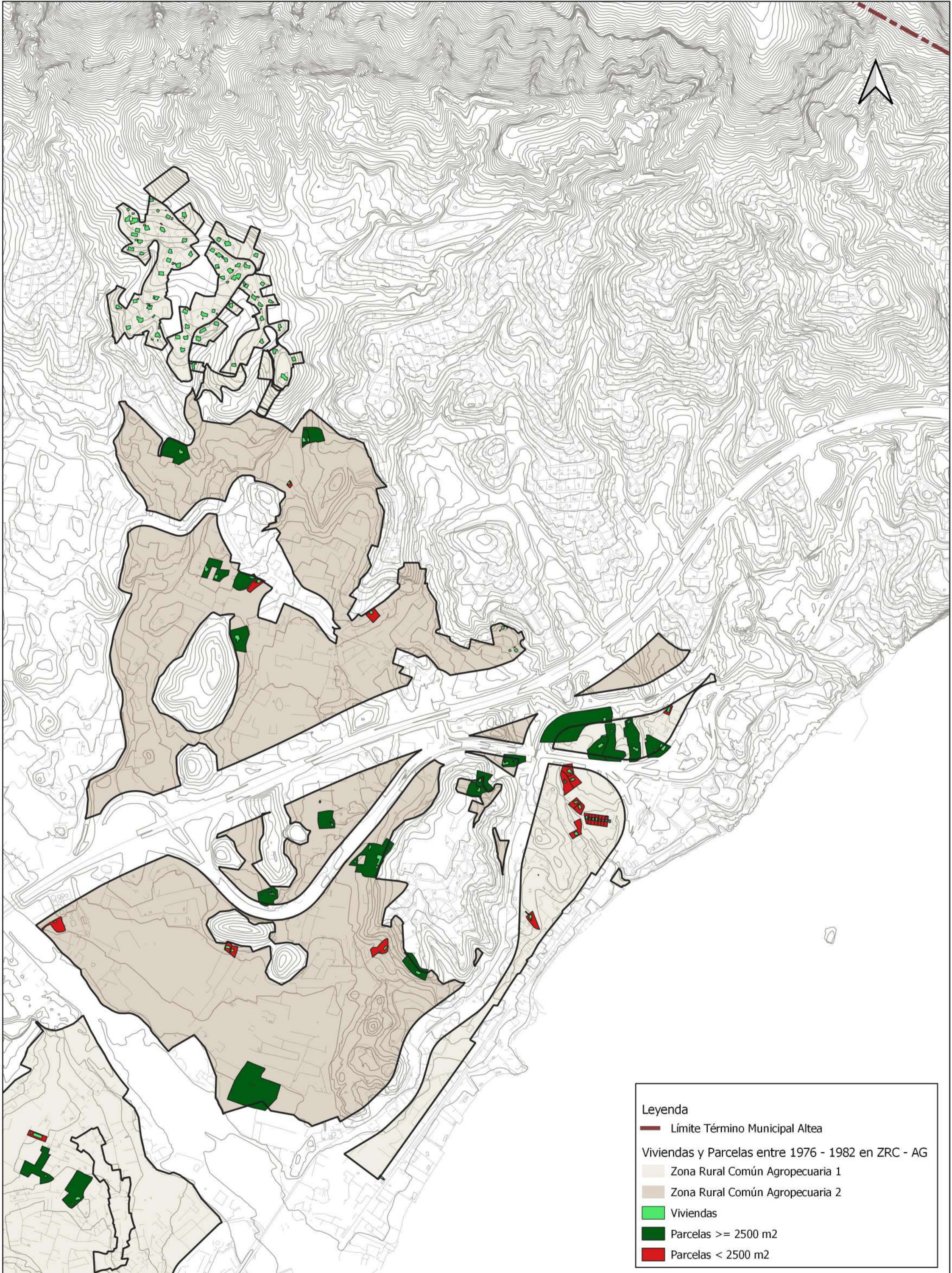
Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas hasta el 1975 en ZRC - AG
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- Viviendas



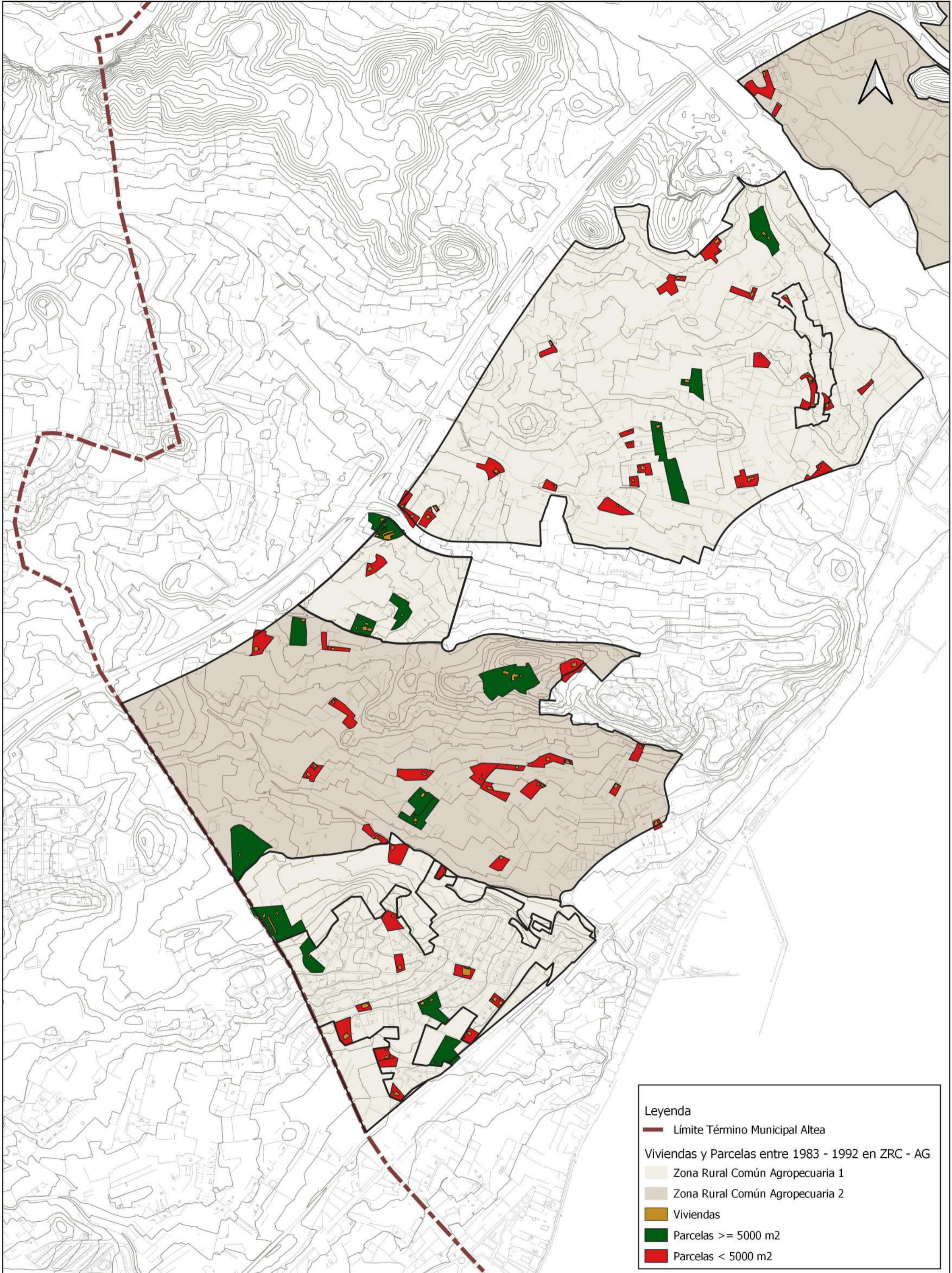
Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas y Parcelas entre 1976 - 1982 en ZRC - AG**
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- Viviendas
- Parcelas $\geq 2500 \text{ m}^2$
- Parcelas $< 2500 \text{ m}^2$



Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas y Parcelas entre 1976 - 1982 en ZRC - AG
 - Zona Rural Común Agropecuaria 1
 - Zona Rural Común Agropecuaria 2
 - Viviendas
 - Parcelas \geq 2500 m²
 - Parcelas $<$ 2500 m²



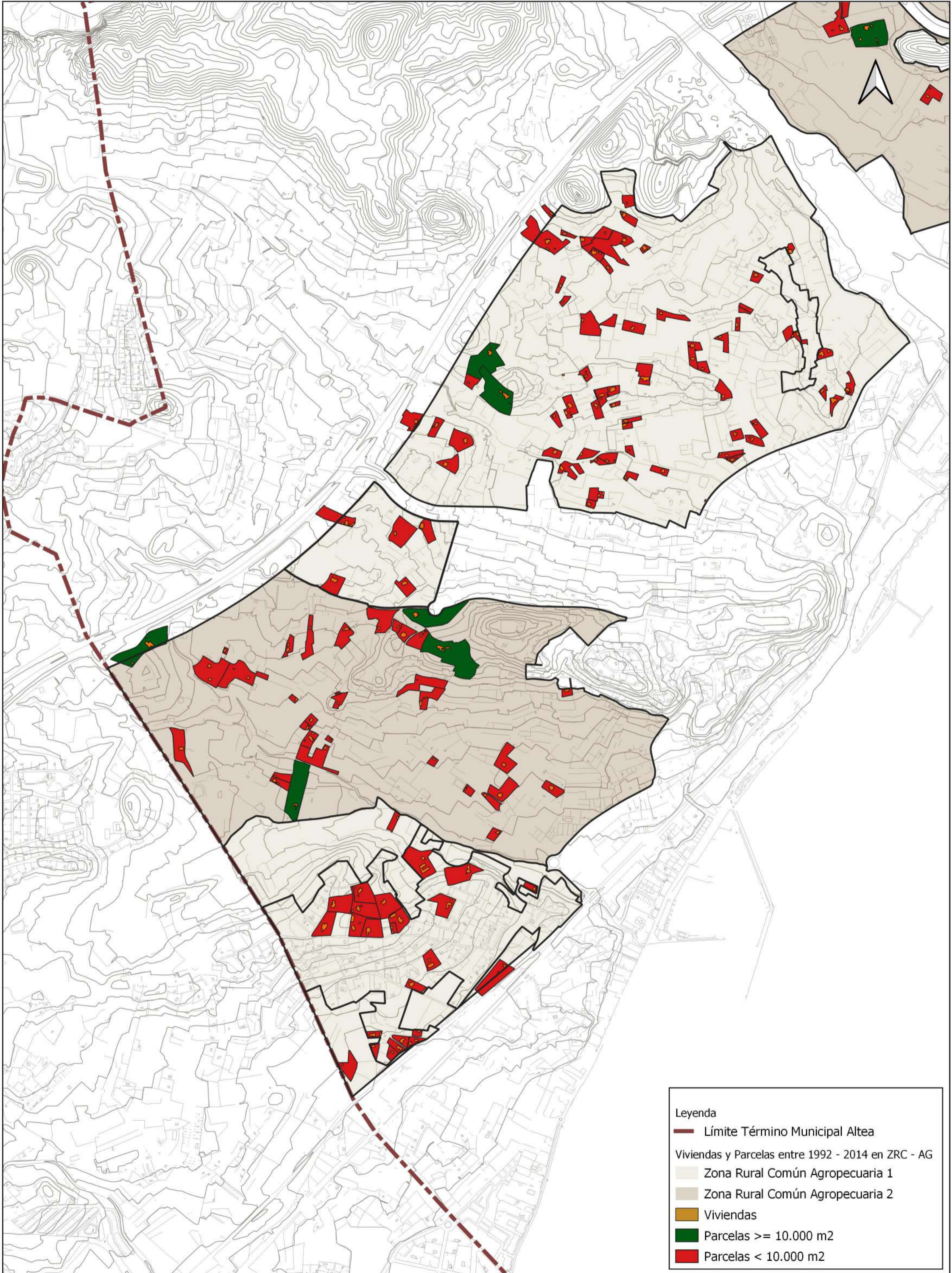
Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas y Parcelas entre 1983 - 1992 en ZRC - AG
 - Zona Rural Común Agropecuaria 1
 - Zona Rural Común Agropecuaria 2
 - Viviendas
 - Parcelas $\geq 5000 \text{ m}^2$
 - Parcelas $< 5000 \text{ m}^2$



Leyenda

- Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas y Parcelas entre 1983 - 1992 en ZRC - AG
 - Zona Rural Común Agropecuaria 1
 - Zona Rural Común Agropecuaria 2
 - Viviendas
 - Parcelas \geq 5000 m²
 - Parcelas $<$ 5000 m²



Leyenda


-  Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas y Parcelas entre 1992 - 2014 en ZRC - AG**
-  Zona Rural Común Agropecuaria 1
-  Zona Rural Común Agropecuaria 2
-  Viviendas
-  Parcelas $\geq 10.000 \text{ m}^2$
-  Parcelas $< 10.000 \text{ m}^2$

Redactor:  **COTA AMBIENTAL S.L.P.**
 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

Promotor:  **Ajuntament d'Altaia**

Fuente: PNOA 2019, IGN-ICV
 Elaboración propia

500 0 500 1.000 m

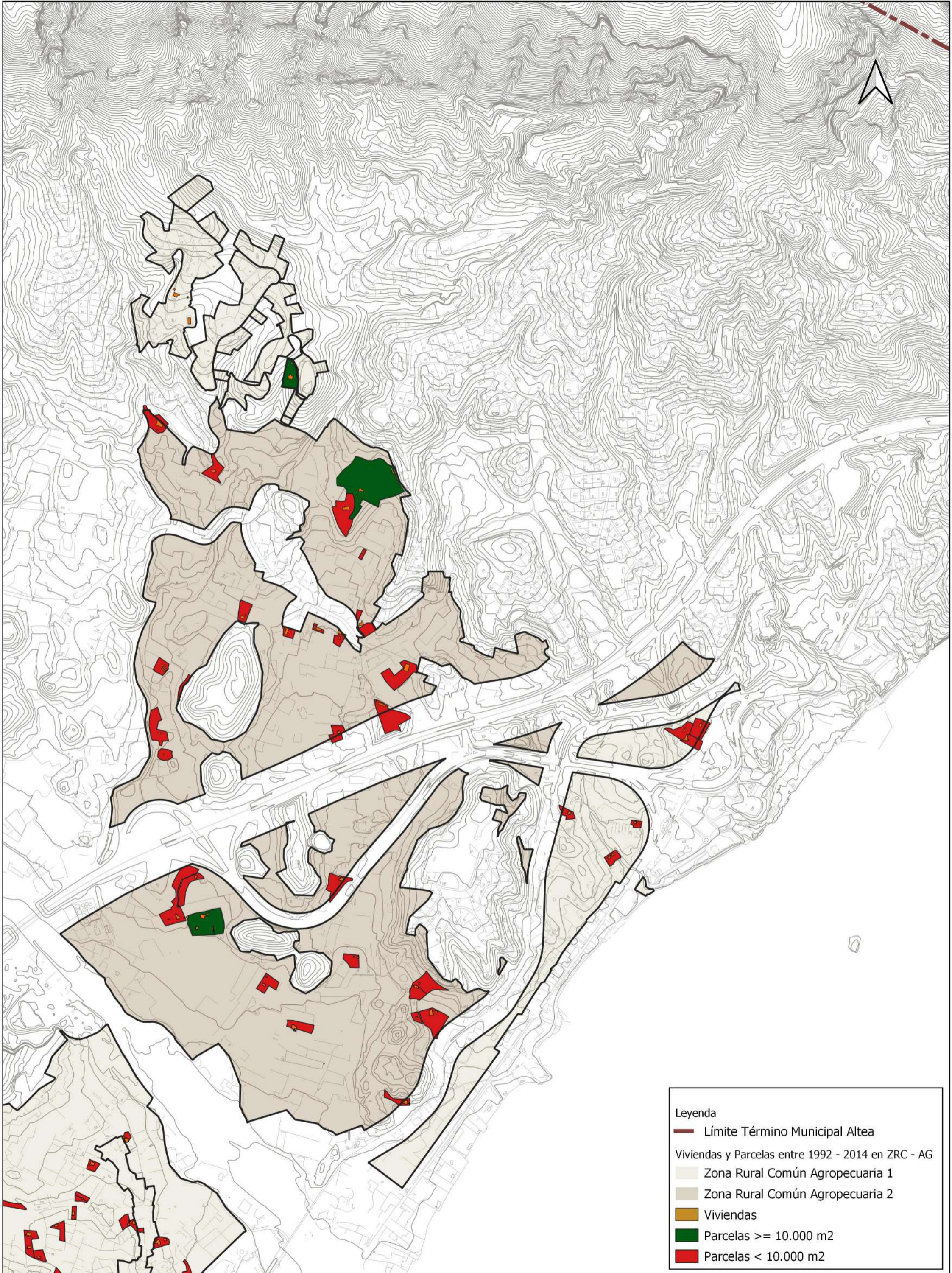


VIVIENDAS Y PARCELAS ENTRE 1993 - 2014 EN ZRC - AG SECTOR SUR

E 1:12.000 (ISO A3) - Septiembre 2021 - Proyección UTM ETRS89 H30N

08.4.1

Estudio de la gestión de las aguas residuales en las viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones en las áreas de suelo no urbanizable zonificadas como ZRC-AG1 y ZRC-AG2



Leyenda


- Límite Término Municipal Altaia
- Viviendas y Parcelas entre 1992 - 2014 en ZRC - AG
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- Viviendas
- Parcelas $\geq 10.000 \text{ m}^2$
- Parcelas $< 10.000 \text{ m}^2$

Redactor:  **COTA AMBIENTAL S.L.P.**
 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
 www.cotambiental.es | cota@cotambiental.es

Promotor:  **Ajuntament d'Altaia**

Fuente: PNOA 2019, IGN-ICV
 Elaboración propia

500 0 500 1.000 m

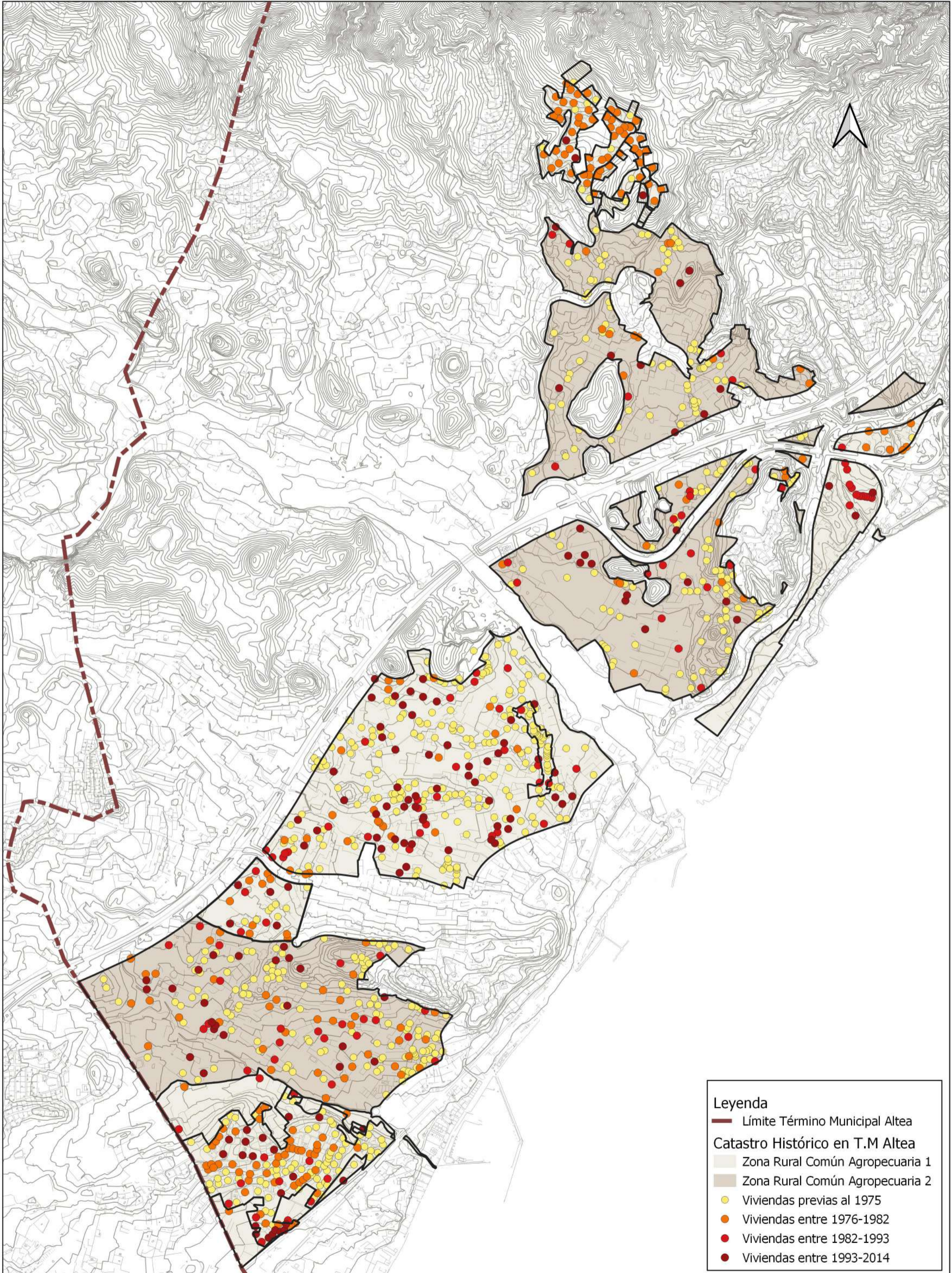


VIVIENDAS Y PARCELAS ENTRE 1993 - 2014 EN ZRC - AG SECTOR NORTE

E 1:12.000 (ISO A3) - Septiembre 2021 - Proyección UTM ETRS89 H30N

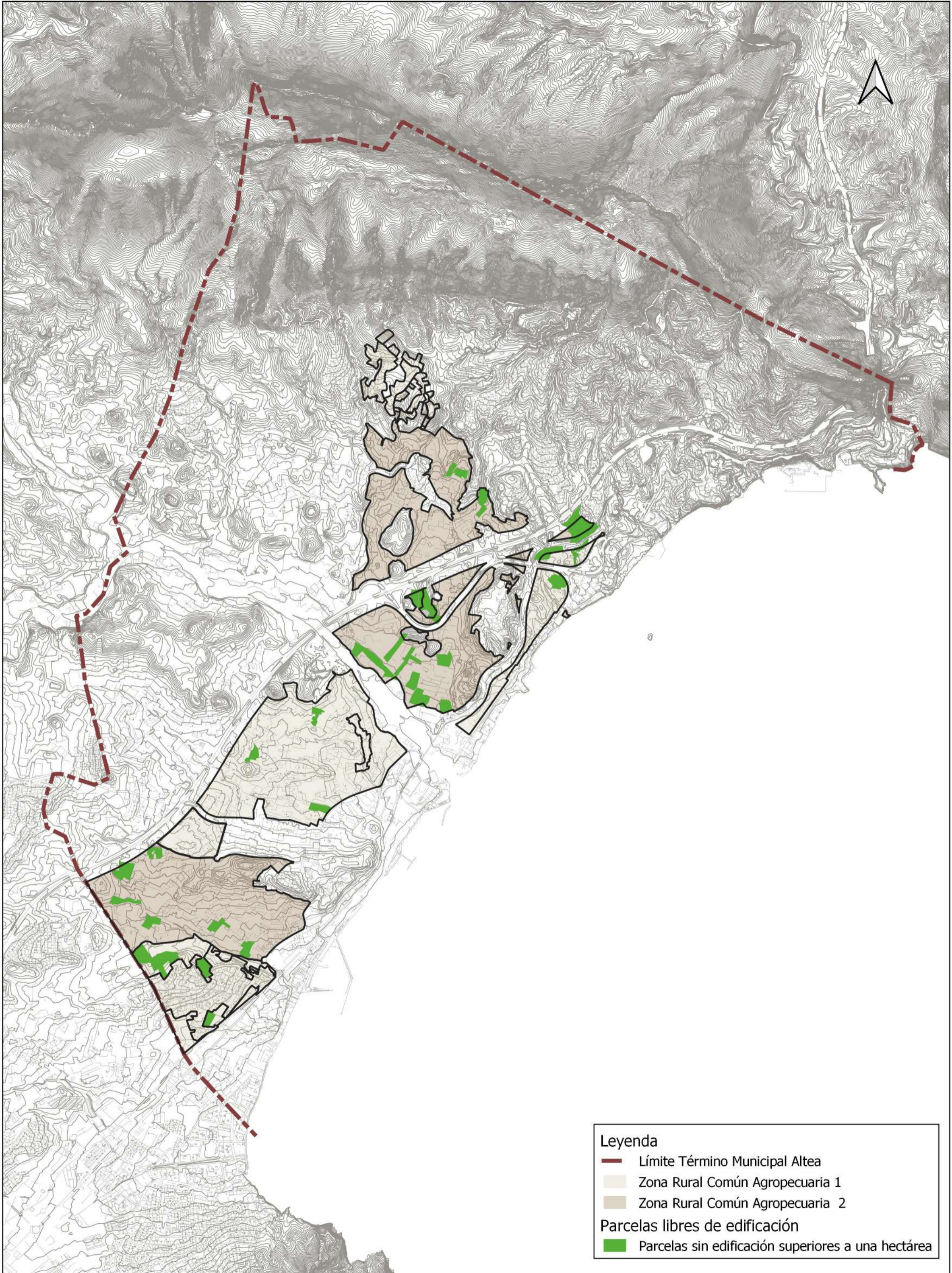
08.4.2

Estudio de la gestión de las aguas residuales en las viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones en las áreas de suelo no urbanizable zonificadas como ZRC-AG1 y ZRC-AG2



Legenda

- Límite Término Municipal Altea
- Catastro Histórico en T.M Altea**
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2
- Viviendas previas al 1975
- Viviendas entre 1976-1982
- Viviendas entre 1982-1993
- Viviendas entre 1993-2014



Leyenda

- - - Límite Término Municipal Alta
- Zona Rural Común Agropecuaria 1
- Zona Rural Común Agropecuaria 2

Parcelas libres de edificación

- Parcelas sin edificación superiores a una hectárea