

# PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL DEL ARENAL (PARCENT)



OCTUBRE 2024

Redactor: Joan Cano Adalid  
Geógrafo Colegiado nº: 2.903

## Índice

1. Memoria Descriptiva .....	3
1.1 Introducción .....	3
1.2 Normativa aplicable .....	3
1.3 Justificación de los criterios previos características rurales, edificaciones acabadas íntegramente antes del 20 de agosto de 2014 y densidad de viviendas....	4
1.4 Descripción del ámbito y su entorno físico .....	13
1.5 Características y tipología de las viviendas objeto del plan .....	16
1.6 Relación de parcelas catastrales incluidas en el plan .....	16
1.7 Descripción de usos y servicios públicos existente (Agua, red eléctrica, caminos, residuos...)	17
2. Objeto del plan especial.....	18
3. Delimitación del ámbito.....	18
4. Memoria de Obras mínimas.....	19
4.1 Descripción de las alternativas en cuanto a las actuaciones siguientes.....	19
4.1.1 Accesos .....	19
4.1.2 Saneamiento.....	21
4.1.3 Abastecimiento agua potable .....	23
4.1.4 Residuos.....	24
4.1.5 Abastecimiento energético.....	25
4.2 Medidas de prevención de incendios forestales.....	25
4.3 Medidas de mitigación frente a las inundaciones .....	28
4.4 Medidas de integración paisajística .....	29
5. Planos de Información .....	31
1. Localización del ámbito respecto a los núcleos urbanos próximos .....	31
1.1. Ámbito de estudio.....	31
2. Estado actual parcelación .....	31
3. Obras propuestas.....	31

## 1. Memoria Descriptiva

### 1.1 Introducción

Un Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial es un documento que establece las condiciones y requisitos necesarios para regularizar viviendas ya construidas en suelos no urbanizables en la Comunidad Valenciana. Este tipo de plan tiene como objetivo regularizar las viviendas construidas de manera ilegal en suelos no urbanizables, minimizando así el impacto ambiental y paisajístico causado por la construcción y garantizando que las viviendas se adapten a los requisitos y condiciones establecidos en el plan, cumpliendo con las normativas ambientales y urbanísticas. El plan puede incluir medidas como la limitación de la densidad de construcción, la protección de recursos naturales, la integración en el paisaje, entre otras.

Entre los objetivos principales se encuentran:

- Regularización: permite regularizar las viviendas construidas de manera ilegal en suelos no urbanizables, lo que garantiza que estas viviendas cumplan con las normativas ambientales y urbanísticas y evita sanciones legales.
- Protección del medio ambiente: el plan tiene como objetivo minimizar el impacto ambiental y paisajístico causado por la construcción ilegal, garantizando que las viviendas se adapten a las condiciones del territorio y se integren en el paisaje de manera sostenible.
- Promoción de la sostenibilidad: el plan tiene como objetivo garantizar que las viviendas construidas en suelos no urbanizables cumplan con criterios sostenibles, promoviendo la eficiencia energética y el uso de recursos naturales de manera responsable.
- Integración en el territorio: el plan tiene como objetivo garantizar que las viviendas construidas se integren en el territorio de manera armoniosa y respetando los valores naturales y culturales del territorio.

En resumen, el objetivo principal es garantizar el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente a la vez que se legalizan y se regularizan viviendas construidas de manera ilegal.

### 1.2 Normativa aplicable

La LOTUP de 2019 ofrece a los ayuntamientos y a los propietarios un instrumento que, a cambio de propiciar la regularización de sus inmuebles, va a exigir que cesen los vertidos ilegales al subsuelo a través de pozos negros absorbentes que contaminan nuestros acuíferos, que se integren con el paisaje rural o que adopten medidas para mitigar los peligros que el reto del cambio climático nos impone, tales como las inundaciones o incendios.

Pero la regularización de estas viviendas sin duda también generara empleo para los y las profesionales y pequeñas y medianas empresas del sector de la construcción necesarios para acometer los trabajos de minimización. La LOTUP también pretende, a través de la Disposición Transitoria 15a, la regularización de aquellas actividades industriales y productivas que se encuentran de forma irregular en suelo no urbanizable. La utilización de la Declaración de Interés Comunitario extraordinaria, como última oportunidad, para la obtención de licencias que regularicen su situación es, ciertamente el último tren para permitir su regularización.

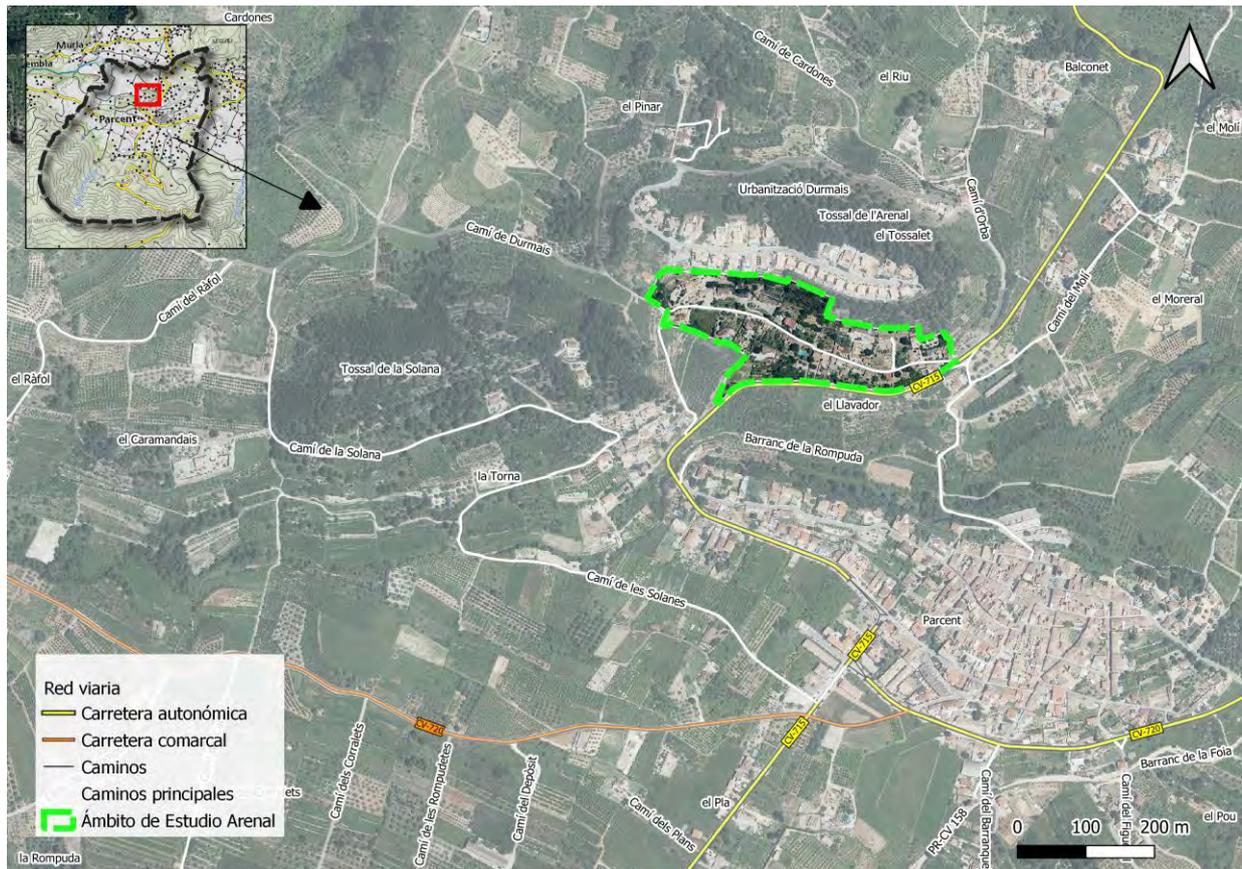
Dada la inaplazable necesidad de afrontar la problemática de las construcciones irregulares en SNU y de mitigar, en la medida de lo posible, sus efectos sobre el medio ambiente, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), modificada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, establece un régimen extraordinario para la regulación de estas viviendas y su minimización del impacto territorial (MIT), conforme al marco de las competencias atribuidas a la Generalitat en materia de urbanismo y protección del medio ambiente.

### **1.3 Justificación de los criterios previos características rurales, edificaciones acabadas íntegramente antes del 20 de agosto de 2014 y densidad de viviendas.**

En este caso el Pemit se realizará para la zona del Arenal en el Término Municipal de Parcent. El primer paso para la tramitación de este tipo de instrumentos es comprobar si el ámbito de estudio cumple con los requisitos para la tramitación del expediente.

El art. 210 LOTUP, en la redacción de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, regula las actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas irregulares en SNU. Los criterios para iniciar los expedientes de MIT son:

- Que las edificaciones estén completamente acabadas antes del 20 de agosto de 2014, fecha de entrada en vigor de la LOTUP.
- Que las edificaciones se encuentren en SNU.
- Que tengan una parcelación de características rurales, conforme a la legislación agraria, forestal o su definición en la guía de los Pemit.
- Que constituyan núcleos de viviendas consolidados (densidad igual o superior a 3 viv/ha) o viviendas en situación individualizada (densidad menor a 3 viv/ha.).
- Que se incluyan en el ámbito de los procedimientos previstos en la LOTUP: Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial (Pemit) y Declaración de Situación Individualizada (DSI).



Mapa 1. Localización de las viviendas. Fuente: Catastro, Elaboración propia.

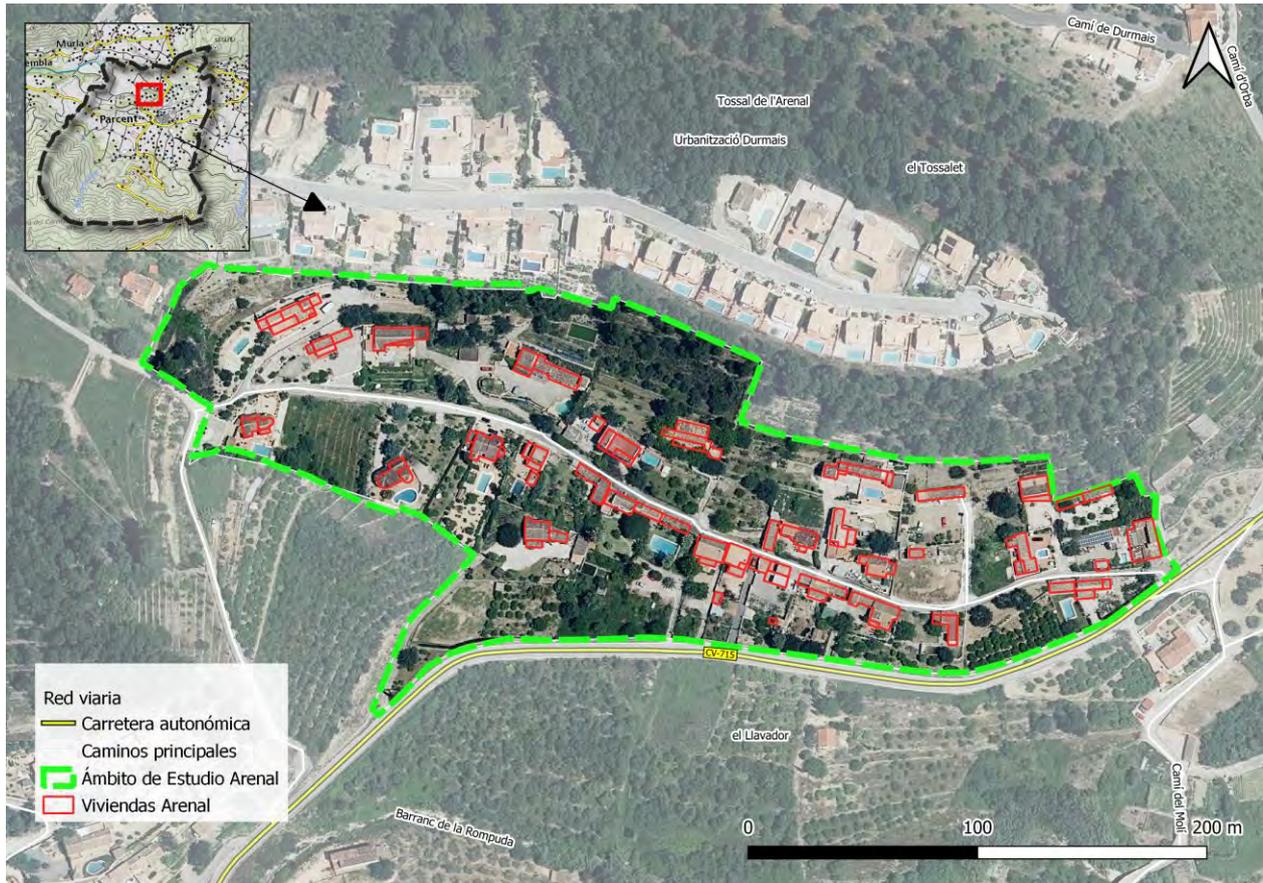
### 1.3.1 Año de construcción de las viviendas

En la siguiente tabla se muestran las diferentes viviendas, con la referencia catastral y el año de finalización de la construcción según catastro.

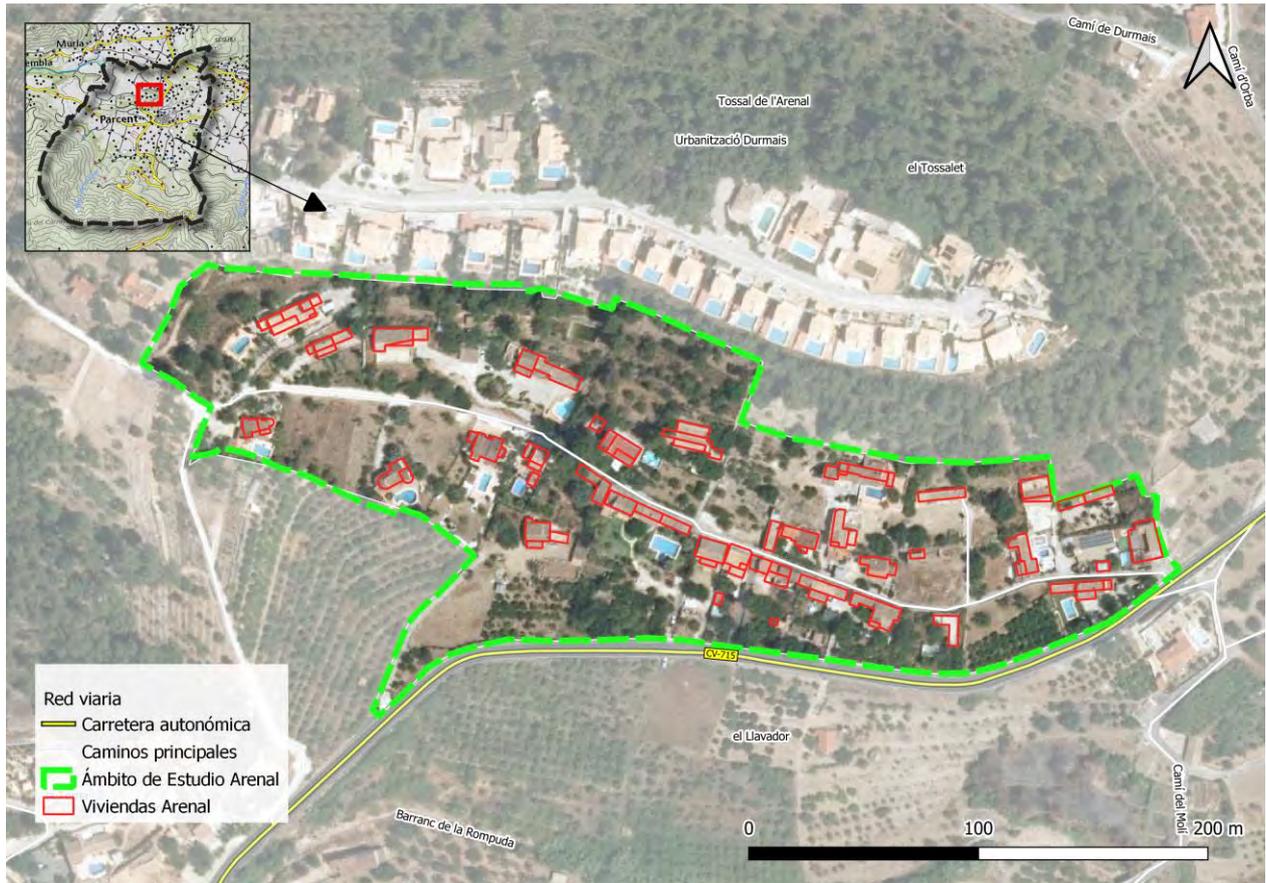
Referencia Catastral	Año de finalización de la construcción (Catastro)
03100A00701014	1994
03100A00700330	1986
03100A00701178	2000
03100A00701105	1960
03100A00700327	-
03100A00701189	2002
0016014YH5950N	1920
0016013YH5950N	1958
0016016YH5950N	1981
001601500YH59D	1998
0020005YH5900N	1986
001603100YH59D	1989
0020008YH5900N	1983
0020007YH5900N	1982
0020010YH5900N	1978
0020009YH5900N	1975
0020012YH5900N	1940
0020011YH5900N	1987
0020015YH5900N	1965
0020013YH5900N	1900
0020024YH5900N	1988
0020017YH5900N	1985
0020026YH5900N	1985
0020025YH5900N	1969
0020028YH5900N	1972
0020027YH5900N	1868
002003300YH59C	1988
002003200YH59C	1991
03100A00700324	1998
002003400YH59C	1987

*Tabla 1. Edad de los edificios según catastro.*

Además, a continuación, se muestran dos mapas con base de la Ortofoto. Una de 2012 y otra de la actualidad 2022 para demostrar que todas las viviendas estaban finalizadas antes de 2014.



Mapa 2. Localización de las viviendas ortofoto 2022. Fuente: ICV, Elaboración propia.

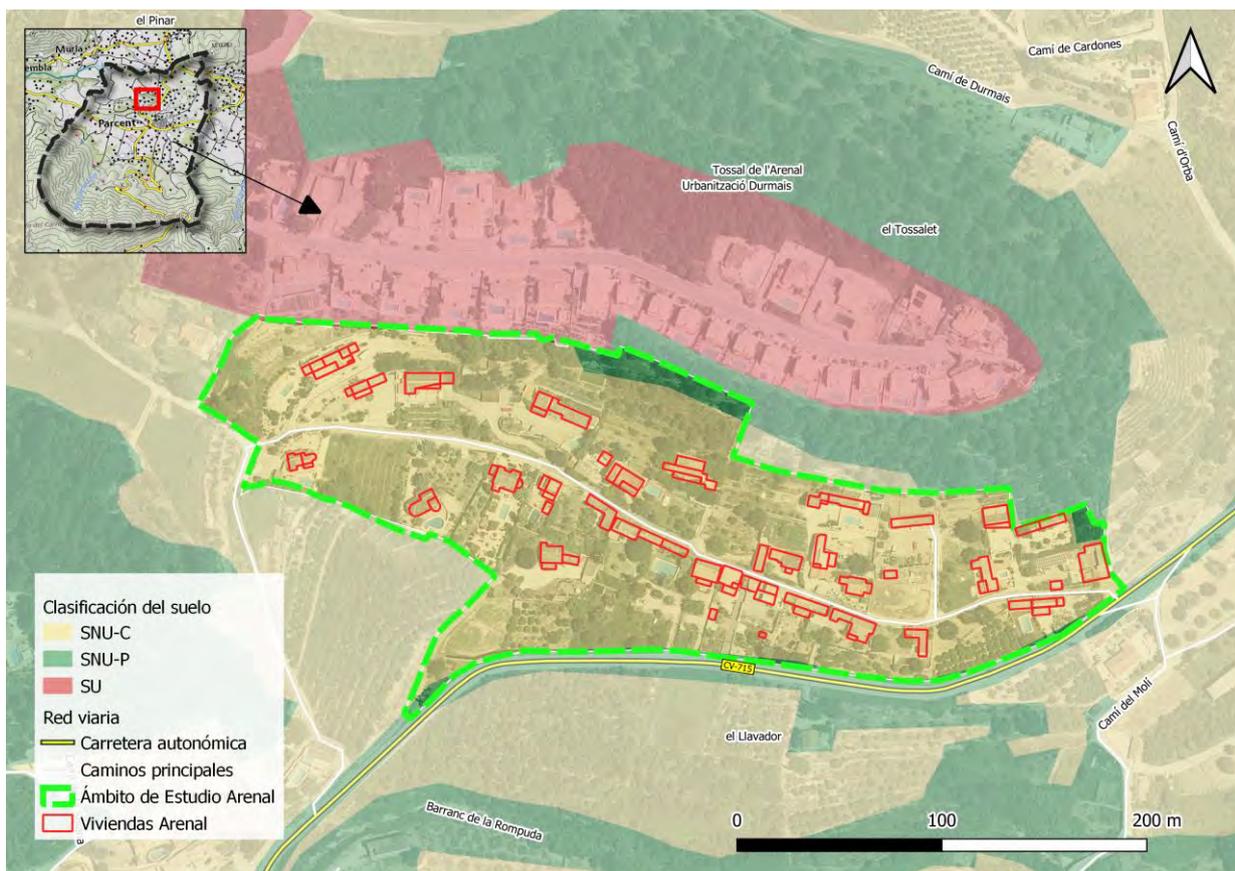


Mapa 3. Localización de las viviendas ortofoto 2012. Fuente: ICV, Elaboración propia.

Como se observa en la tabla y mapa anterior todos los edificios objeto del presente documento tienen una construcción anterior al 20 de agosto de 2014 por lo que se cumple con el primer requisito para la tramitación del expediente de Minimización de Impacto Territorial.

### 1.3.2 Clasificación del suelo

En el siguiente mapa se puede comprobar la localización de las viviendas sobre el mapa de clasificación de los usos del suelo. En él se observa como todas las viviendas se sitúan en Suelo No Urbanizable Común por lo que se cumpliría con el segundo criterio para la tramitación del expediente de Minimización de Impacto Territorial.



Mapa 4. Localización de las viviendas sobre el mapa de planeamiento. Fuente: ICV, Elaboración propia.

### 1.3.3 Características de la parcelación

Uno de los criterios a cumplir las viviendas objetos del PEMIT, es que las parcelas deben cumplir con una parcelación de características rurales.

Según la Guía orientativa para la minimización de impacto territorial se considera que una parcela tiene características rurales si cumple con los siguientes requisitos:

- No ha sufrido una parcelación de carácter urbano
- Posee una superficie y forma similar a las de su entorno rural dentro de su término municipal
- En el supuesto de que alguna parcela disponga de una autorización administrativa de segregación o división de parcela no habiéndose alterado la morfología rural, podrá considerarse que se mantiene la estructura rural.
- No dispone de las características de urbanización exigibles a la condición jurídica de solar (acceso rodado pavimentado propio de la urbanización, suministro de agua potable y energía eléctrica, red de aguas residuales, acceso peatonal con encintado de aceras y alumbrado público, conforme al art. 177 LOTUP).



*Mapa 5. Ejemplo de parcelas con características rurales. Fuente: Guía orientativa para la minimización de impacto territorial.*

Para la justificación que una parcela mantiene las características rurales se debe comprobar:

- Si una finca rural ha sufrido o no una parcelación de carácter urbanístico se podrá documentar mediante la siguiente documentación:
  - Un histórico del registro de la propiedad respecto de la parcela analizada
  - Mediante certificado emitido por el Ayuntamiento en el cual se indique que las parcelas objeto del inicio de un expediente de minimización no han sido sometidas a modificaciones parcelarias de carácter urbanístico
- Se entiende que se mantiene la morfología rural si:
  - Así lo refleja la documentación cartográfica de una situación anterior y posterior a la autorización administrativa de la segregación o división de parcela.
  - Para demostrar que no se cumplen las características propias de la urbanización se podrá documentar con material fotográfico que justifique la no urbanización del ámbito (art. 177 LOTUP).



*Imagen 1. Vial de acceso sur con características rurales. Liberam (Septiembre 2024)*

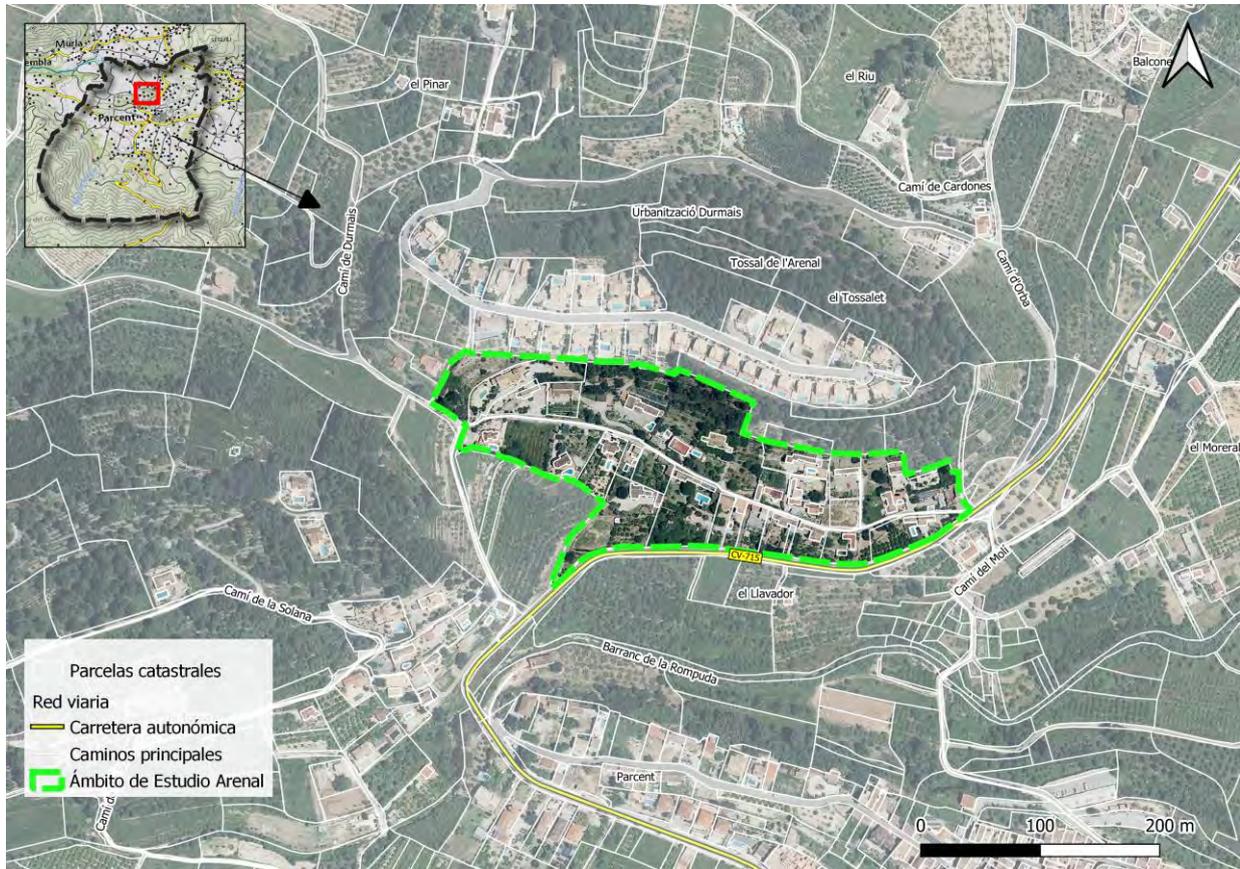


*Imagen 2. Fotografía panorámica donde se aprecian las características rurales. Liberam (Septiembre 2024)*

Vista la definición de las parcelas con características rurales se puede afirmar que el conjunto del Arenal cumple con estos requisitos.

No existe actualmente una parcelación ordenada de carácter urbano, las dimensiones y formas de las parcelas coinciden con las del entorno rural colindante (Como se aprecia

en el siguiente mapa) y no existen características de urbanización exigibles a la condición jurídica de solar tales como, alumbrado público, acceso peatonal con aceras, recogida de residuos...



Mapa 6. Localización de las viviendas sobre el parcelario. Fuente: Catastro, Elaboración propia.

### 1.3.4 Densidad de viviendas

Cumpliendo con los requisitos anteriores se debe determinar qué tipo de procedimiento hay que seguir para el caso del Arenal, si un procedimiento Individual (Declaración de Situación Individualizada) o un procedimiento colectivo a través de un Plan Especial de Regularización de viviendas y de minimización del impacto territorial.

En este caso desde el ayuntamiento se realiza una agrupación de viviendas que cuenta con las dos principales características para poder realizar el trámite como un Plan Especial. Contar con una densidad de viviendas mayor que 3 viviendas/ha y constituir una agrupación de más de 10 viviendas.

Teniendo en cuenta la superficie del Arenal (4,55ha) y el número de viviendas (30 viviendas) se extrae una densidad de viviendas de 6,5 viviendas por hectárea, con lo que se cumplirían los criterios descritos anteriormente.

#### 1.4 Descripción del ámbito y su entorno físico

El Arenal es una zona que forma parte del término municipal de Parcent, ubicada al norte del núcleo urbano de este municipio. En esta área se encuentran 30 viviendas dispersas que son objeto del Pemit.

Parcent, un pequeño pueblo de la comarca de la Marina Alta, también conocido en la historiografía del siglo XIX como Parsén o Parsént, está situado en la cuenca de la Vall de Pop, al noreste de la provincia de Alicante. El término municipal abarca un área de 11,8 km<sup>2</sup> y limita al norte con Murla, al sur con Tárben, al este con Alcalalí y al oeste con Benigembla.

Las conexiones de Parcent con los municipios cercanos se realizan exclusivamente a través de la red de carreteras, ya que carece de otras vías de comunicación, como el ferrocarril. La principal arteria de comunicación aprovecha el curso del río Gorgos, que se abre paso desde el oeste a través de un paso estrecho.

La carretera CV-720 conecta Benigembla con Castell de Castells, facilitando el acceso al extremo oriental de la comarca del Comtat. Hacia el oeste, la Vall de Pop se extiende en dirección a la costa a través de Xaló y Llíber, enlazando finalmente con el término municipal de Benissa. El entramado vial del municipio de Parcent se compone de las siguientes carreteras:

- CV-715: Oliva-La Nucía por Callosa d'En Sarrià (bajo la administración de la Conselleria).
- CV-720: Gorga-Pedreguer pasando por Parcent (también de la Conselleria).
- CV-750: Parcent-Benissa a través de Alcalalí (dependiente de la Diputación).

Estas carreteras ofrecen una comunicación eficiente con las localidades vecinas, aunque sus recorridos son, en algunos tramos, sinuosos, con curvas y cambios de rasante que responden a la topografía de la región.

Los caminos que se despliegan por el término municipal de Parcent crean una red que conecta las distintas parcelas de cultivo, áreas forestales y terrenos donde se sitúan edificaciones aisladas.

El entorno físico de Parcent es parte de un paisaje muy característico al norte de la provincia de Alicante, que forma parte de la Vall de Pop, una unidad geográfica que comparte espacio con otros valles formando el conjunto conocido como Les Valls (un nombre turístico que agrupa los valles de la Marina Alta: Vall de Laguar, Vall d'Alcalà, Vall de Gallinera, Vall d'Aixa y Vall del Pop, Castell de Castells, Benigembla, Parcent y Murla—). En este conjunto, se pueden distinguir dos zonas bien definidas: el valle propiamente dicho, una franja deprimida que se sitúa entre las principales alineaciones montañosas, donde se encuentran los núcleos urbanos y las tierras de cultivo más

fértiles; y la zona montañosa, que rodea por completo el valle y que pertenece a la porción más oriental del cinturón alpino de las cordilleras béticas, correspondiendo a la región del Prebético Interno y específicamente al Prebético Meridional Alicantino.

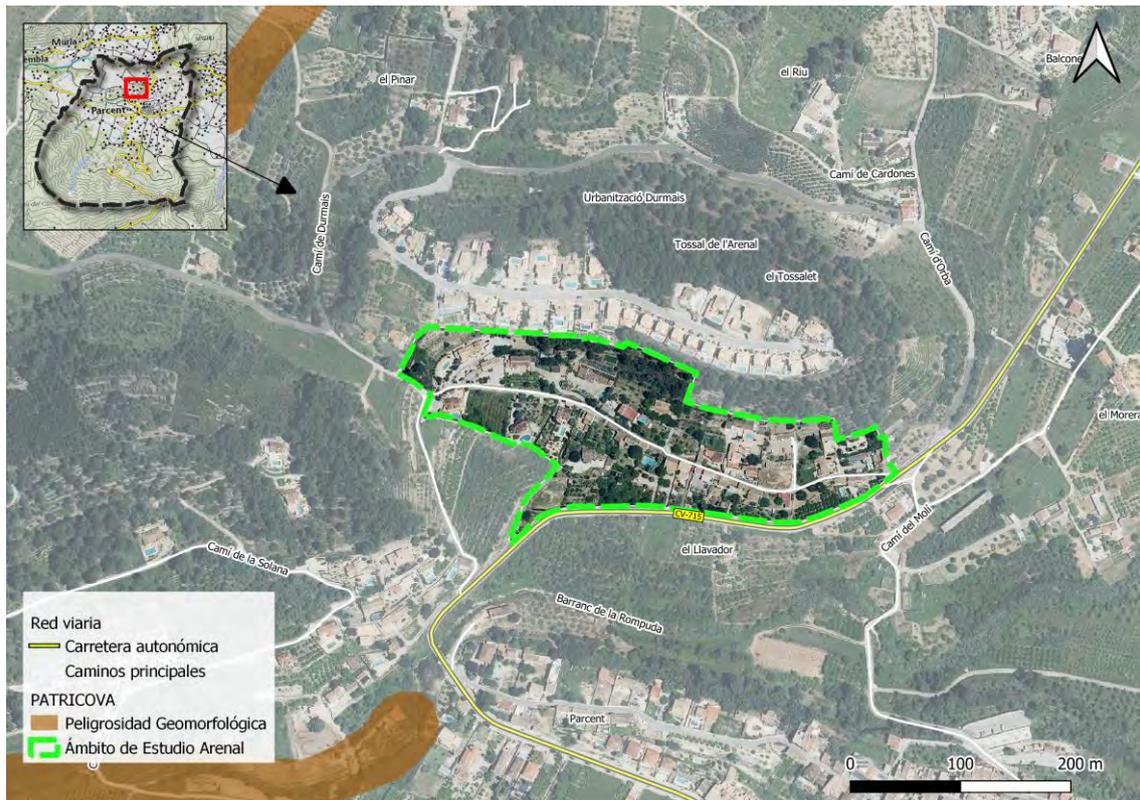
En cuanto a las características hidrológicas, Parcent forma parte de la demarcación de la Confederación Hidrográfica del Júcar. El río Gorgos es el cauce principal que atraviesa el término municipal y alrededor del cual se organiza la red de drenaje, compuesta por ramblas y barrancos que desembocan en él. El río Gorgos fluye por el límite septentrional del municipio y se caracteriza por su amplia cuenca de drenaje, que abarca un total de 283 km<sup>2</sup>. Nace en las sierras de Alfaro y Serrella y, tras recorrer varios municipios de la Marina Alta, desemboca en el mar Mediterráneo.

El resto del sistema de drenaje superficial en Parcent lo conforman varios cauces que descienden principalmente de la sierra de Carrascal de Parcent, destacando el Barranc de la Rompuda y el Barranc de l'Alberca o de la Foia. Hay otros barrancos de menor envergadura, a menudo con cuencas inferiores a 0,5 km<sup>2</sup>, ubicados en la zona montañosa meridional del municipio.

Una característica notable de las cuencas de drenaje es su marcada irregularidad interanual. Durante largas temporadas de sequía, especialmente en verano y en menor medida en invierno, los cauces permanecen secos. Sin embargo, en épocas de lluvias intensas, estos barrancos pueden transportar caudales significativos, lo que resalta la variabilidad del régimen hídrico en la zona.

En cuanto al análisis de los riesgos naturales asociados a este sector de Parcent se puede extraer lo siguiente.

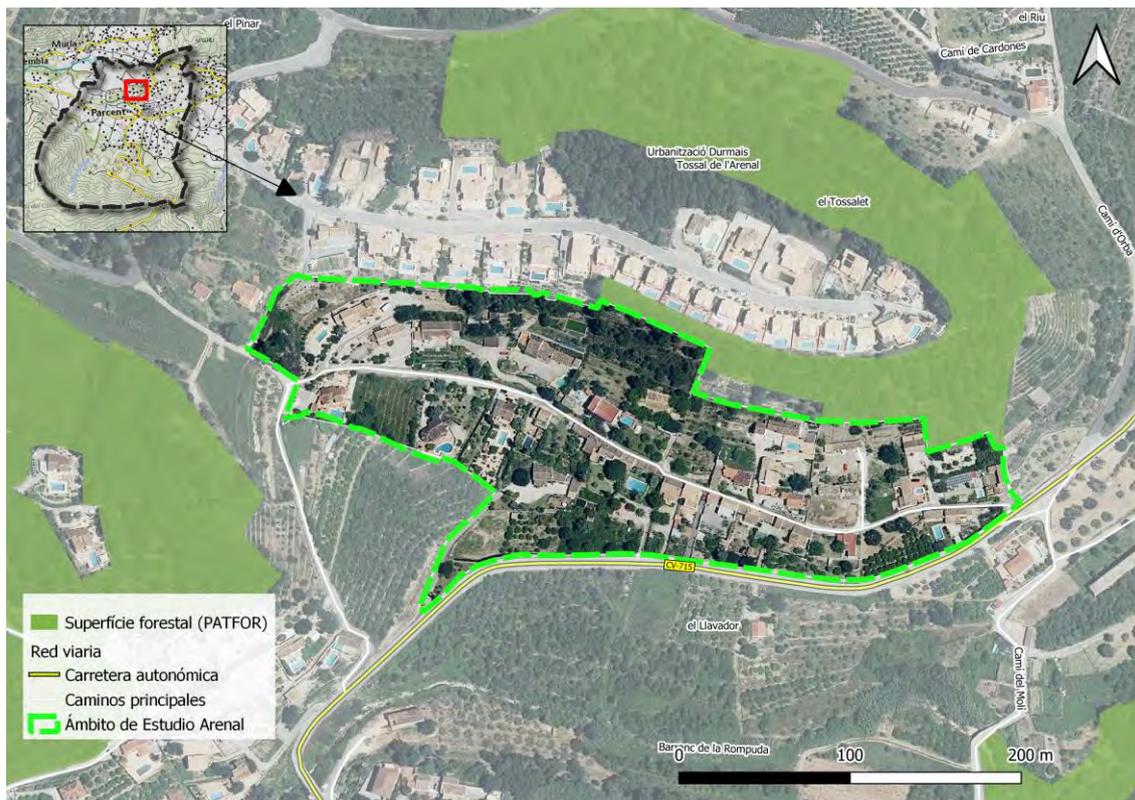
- **Riesgo de inundaciones.** Según el siguiente mapa con la información de peligrosidad de inundación del PATRICOVA se observa cómo, el ámbito de estudio no está afectado por la envolvente de peligrosidad de PATRICOVA ni por riesgo geomorfológico. Por ello no se proponen medidas de prevención.



Mapa 7. Peligrosidad Geomorfológica. Fuente: PATRICOVA, Elaboración propia.

- **Riesgo de Incendios Forestales**

Si nos fijamos en el siguiente mapa, se encuentra la superficie forestal según el PATFOR. En este caso, existen viviendas junto a superficie forestal por lo que es una zona de Interfaz Urbano-Forestal. Además, el abandono de campos de cultivo provoca que, aunque no siendo zonas forestales, zonas colindantes a las viviendas tengan cierta peligrosidad ante un incendio forestal.



Mapa 8. Superficie forestal. Fuente: PATFOR, Elaboración propia.

En los siguientes apartados se propondrán medidas de prevención de incendios forestales.

### 1.5 Características y tipología de las viviendas objeto del plan

Como ya se ha mencionado, 30 son las viviendas que forman parte del presente documento para la tramitación del expediente de minimización de impacto territorial con el objetivo de regularizar la situación de estas viviendas situadas en suelo no urbanizable.

Estas viviendas presentan características comunes. Todas ellas son viviendas unifamiliares generalmente rodeados por superficie agrícola. Ninguna de estas viviendas supera las 2 plantas de altura y además la gran mayoría se construyeron a finales del siglo XX.

### 1.6 Relación de parcelas catastrales incluidas en el plan

A continuación, se muestra una lista de las diferentes parcelas catastrales que se incluyen en el Pemit:

<b>Habitatges de l'àmbit/ Viviendas del ámbito</b>	<b>REFERÈNCIA CATASTRAL / REFERENCIA CATASTRAL</b>
HABITATGE/VIVIENDA 1	001603100YH59D0001AP
HABITATGE/VIVIENDA 2	0016013YH5950N0001KB
HABITATGE/VIVIENDA 3	0016014YH5950N0001RB
HABITATGE/VIVIENDA 4	0016016YH5950N0001XB
HABITATGE/VIVIENDA 5	001601500YH59D0001DP
HABITATGE/VIVIENDA 6	0020012YH5900N0001FM
HABITATGE/VIVIENDA 7	03100A007011050001YX
HABITATGE/VIVIENDA 8	0020015YH5900N0001KM
HABITATGE/VIVIENDA 9	0020017YH5900N0001DM
HABITATGE/VIVIENDA 10	0020014YH5900N0001OM
HABITATGE/VIVIENDA 11	0020013YH5900N0001MM
HABITATGE/VIVIENDA 12	0020011YH5900N0001TM
HABITATGE/VIVIENDA 13	03100A007003300001YI
HABITATGE/VIVIENDA 14	0020028YH5900N0001HM
HABITATGE/VIVIENDA 15	03100A007010140001YE
HABITATGE/VIVIENDA 16	002003400YH59C0001BQ
HABITATGE/VIVIENDA 17	03100A007011780001YU
HABITATGE/VIVIENDA 18	0020027YH5900N0001UM
HABITATGE/VIVIENDA 19	0020009YH5900N0001FM
HABITATGE/VIVIENDA 20	0020010YH5900N0001LM
HABITATGE/VIVIENDA 21	0020026YH5900N0001ZM
HABITATGE/VIVIENDA 22	03100A007003270000TU
HABITATGE/VIVIENDA 23	0020025YH5900N0001SM
HABITATGE/VIVIENDA 24	0020007YH5900N0001LM
HABITATGE/VIVIENDA 25	0020024YH5900N0001EM
HABITATGE/VIVIENDA 26	002003300YH59C0001AQ
HABITATGE/VIVIENDA 27	03100A007003240001YR
HABITATGE/VIVIENDA 28	03100A007011890001YP
HABITATGE/VIVIENDA 29	0020005YH5900N0001QM
HABITATGE/VIVIENDA 30	002003200YH59C0001WQ

### 1.7 Descripción de usos y servicios públicos existente (Agua, red eléctrica, caminos, residuos...)

- Agua potable. Existe acceso a la red de suministro de agua potable.
- Red eléctrica. Existe acceso a la red de suministro de electricidad.
- Accesos. Existen dos accesos principales desde la CV-715. Ambos accesos se encuentran asfaltados.
- Residuos. La recogida de residuos se está llevando a cabo mediante la aportación de residuos en áreas de aportación que cuentan con todas las fracciones. En un futuro se pretende cambiar el sistema de recogida a un

modelo Puerta a puerta o similares adaptando el sistema de recogida de residuos a la normativa de residuos vigente y teniendo en cuenta los objetivos establecidos en el Plan Integral de Gestión de Residuos (PIRCV).

- Saneamiento. Si que existe red de saneamiento para las viviendas del Arenal.
- No existen actualmente elementos característicos de un sistema urbanizado. No existe alumbrado público ni aceras para los peatones.

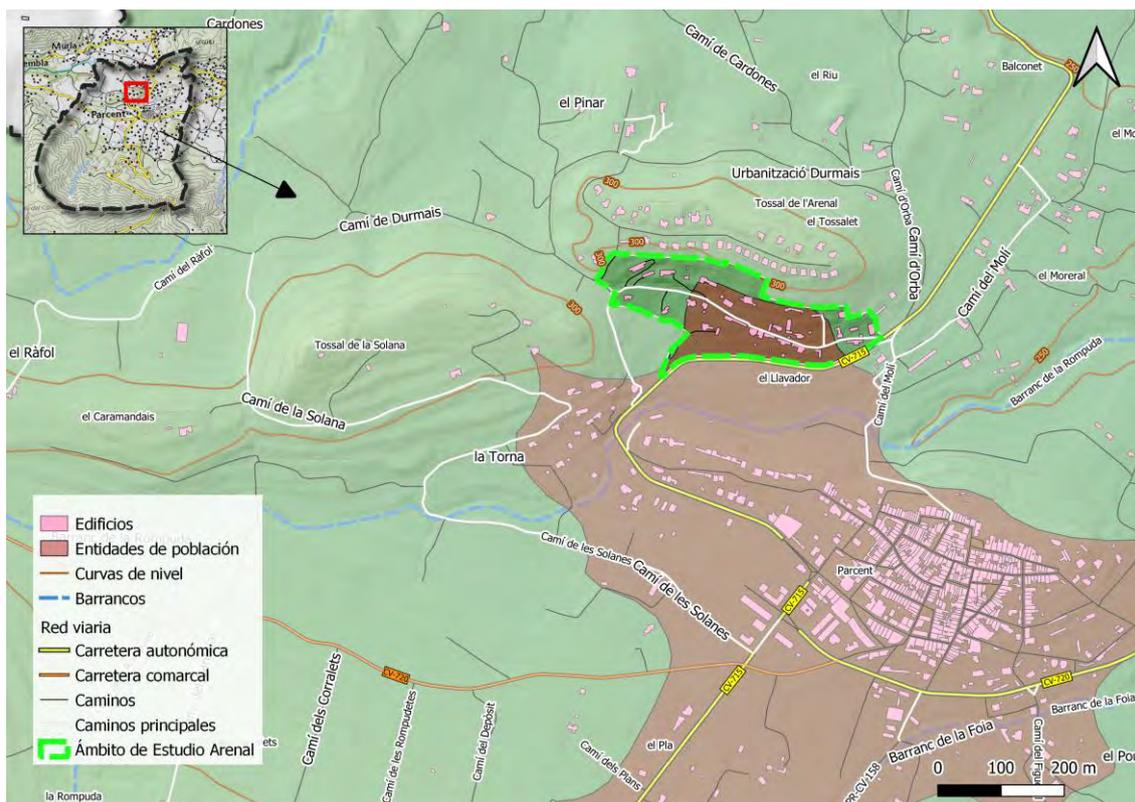
## 2. Objeto del plan especial

El objeto del plan especial es poder iniciar el trámite de regularización de un conjunto de viviendas aplicando medidas de minimización de impacto territorial. Con esta agrupación de viviendas se pueden optar por soluciones más eficientes y con menor impacto ambiental, ejecutadas de manera común y no de manera separada.

El objetivo de un Plan Especial de Minimización de Impacto Territorial es minimizar el impacto de las actividades económicas y urbanísticas en el territorio y preservar su equilibrio ecológico, paisajístico y social. Este plan busca equilibrar el desarrollo económico con la protección del medio ambiente y la calidad de vida de la población.

## 3. Delimitación del ámbito

El ámbito objeto de estudio es el que se muestra en el siguiente mapa y que corresponde con la delimitación de las viviendas diseminadas de la partida del Arenal, situada al oeste del núcleo urbano de Parcent.



Mapa 9. Àmbit de estudi. Fuente: Elaboración propia.

#### 4. Memoria de Obras mínimas

##### 4.1 Descripción de las alternativas en cuanto a las actuaciones siguientes

###### 4.1.1 Accesos

- En todos los casos, se preservarán y utilizarán los caminos rurales existentes, evitando nuevos caminos a excepción de los imprescindibles por medidas de emergencias. En el caso que sea necesario el diseño de un nuevo camino, su trazado debe adaptarse a la estructura del parcelario.
- Se garantizará un acceso rodado seguro al ámbito (considerado como tal lo que permita el acceso de vehículos de emergencia), mediante un vial de acceso, que con carácter general tenga las siguientes características:
  - Anchura libre  $\geq 3$  metros
  - Altura libre  $\geq 4$  metros
  - Capacidad portante: 2.000 kp/m<sup>2</sup> en toda la longitud y anchura del vial

- En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para la circulación de 7,20 m.
- Apartaderos: Cuando no se disponga de suficiente anchura libre para el cruce de vehículos, el acceso debería disponer de sobre-anchos cada 200 metros, pudiéndose reducir dependiendo de la visibilidad cuando el acceso no permita cambio de sentido, el acceso debería finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.



Imagen 3: Estándares requeridos viales. Fuente: Norma técnica de viales. GVA.

- Dentro del ámbito se garantizará el ancho del viario existente, siendo el ancho mínimo de viario de 3 metros.
- El tratamiento de los viales será ligero y acorde con el entorno, evitándose impermeabilizaciones nuevas y proponiendo reducir las existentes.
- No se contemplarán aceras y elementos propios de la urbanización, disponiéndose sistemas alternativos de señalética que permita el uso compartido de viandantes y vehículos.
- Dentro del ámbito se garantizará un ancho mínimo de viario de 3 metros, y en su caso el del camino existente si éste fuese mayor de 3 metros.
- Los planes especiales de minimización de impacto territorial en la interfaz urbano-forestal deberán contar con un vial perimetral con las mismas características que el vial de acceso

Se ha considerado la no realización de propuestas en el ámbito de estudio en cuanto a la disposición de los viales, ya que, aunque existen zonas con anchuras máximas de 2,5m la adopción de medidas correctoras supondría el derribo de las propias viviendas de la urbanización como se muestra en la siguiente foto.



*Imagen 4. Fotografía del vial interior. Liberam (Septiembre 2024)*

#### **4.1.2 Saneamiento**

En esta agrupación de viviendas existe red de saneamiento, aquellas viviendas que no estén conectadas a la red la gestión de las aguas residuales se llevará a cabo mediante una de las tres soluciones que se describen a continuación.

##### **Depuradora colectiva**

Con carácter general, deberá ejecutarse una red de recogida de aguas residuales y tratamiento conjunto de las mismas en una EDAR, que puede ser la EDAR municipal u

otra instalación nueva que dé servicio a la zona donde se encuentran las viviendas a regularizar. Los requisitos de depuración serán los siguientes:

- $DBO5 \leq 25 \text{ mg/L}$
- $DQO \leq 125 \text{ mg/L}$
- Sólidos  $\leq 35 \text{ mg/L}$

### Depuradora individual

Cuando no sea viable la conexión al sistema general de evacuación de aguas residuales, se deberá emplear cualquier de los sistemas de tratamiento que cumpla con los siguientes requisitos mínimos de depuración:

- $DBO5 \leq 25 \text{ mg/L}$  o porcentaje de reducción respecto de la entrada del 60%
- $DQO \leq 125 \text{ mg/L}$  o porcentaje de reducción respecto de la entrada del 60%
- Sólidos  $\leq 60 \text{ mg/L}$  o porcentaje de reducción respecto de la entrada del 60%

Estos sistemas están indicados para las minimizaciones individualizadas y, excepcionalmente, para las colectivas:

- Viviendas aisladas, con solicitud de autorización de vertido a Domino Público Hidráulico (DPH) por parte del propietario de la vivienda.
- Viviendas que formen parte de un expediente de minimización colectiva, en el que un análisis técnico y económico justifique que es la opción más adecuada, garantizando el mismo nivel de protección del dominio público hidráulico que una depuradora colectiva. Por tanto, en este caso, serán de aplicación los requisitos de depuración del punto 1). En este caso, la solicitud y posterior autorización será para el Ayuntamiento. A modo de ejemplo de aplicación esta situación podría darse en zonas rocosas o con un desnivel importante.

### Depósito estanco

También se podrá plantear la instalación de depósitos de acumulación estancos de aguas residuales con vaciado periódico mediante camión cuba por el servicio municipal (Figura 14). Esta solución se recomienda en minimizaciones individualizadas con ocupación estacional. En este caso, no se requiere autorización del organismo de cuenca y se regula por ordenanzas municipales.

La instalación de depósitos estancos no se permite en las minimizaciones colectivas, tan solo se pueden usar para las individualizadas y debidamente justificado, cumpliendo con los requisitos mínimos de depuración enumerados anteriormente.

La reutilización de las aguas no será posible cuando la solución consista en la acumulación en depósitos estancos. Cuando se opte por un sistema de tratamiento de depuración, independientemente de que el sistema sea individual o colectivo, se debería favorecer la reutilización de las aguas. En este caso, requiere autorización de vertido y autorización complementaria de reutilización a otorgar por el organismo de

cuenca. En cualquier caso, se deberá garantizar la durabilidad del sistema mediante un contrato de mantenimiento con una empresa especializada.

### Actuación exigida:

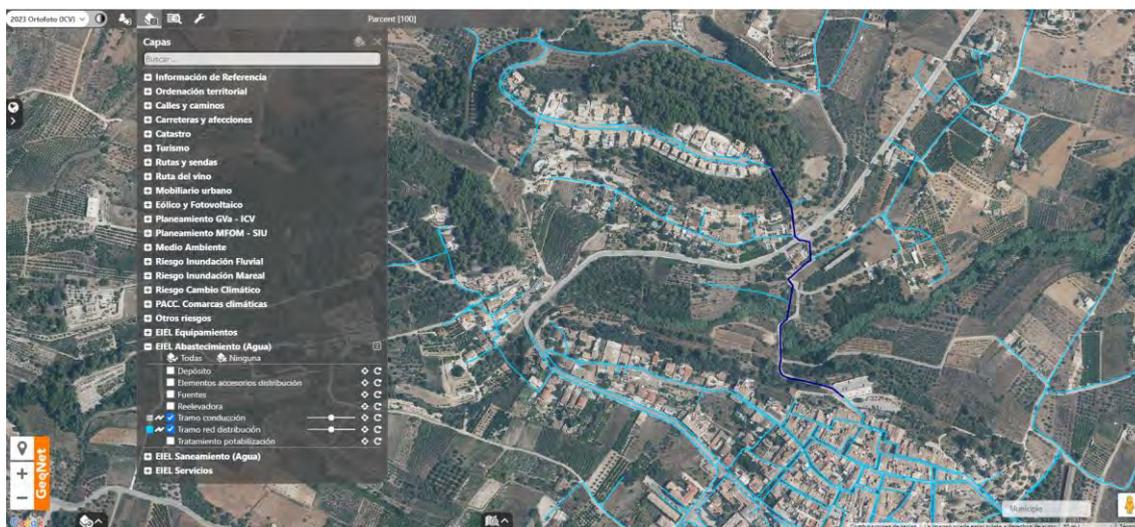
En el caso del Arenal se opta por la opción de la instalación de depuradoras individuales en cada una de las viviendas para el correcto tratamiento de las aguas residuales. Teniendo que solicitar la autorización previa a la Confederación hidrográfica del Júcar.

#### 4.1.3 Abastecimiento agua potable

La toma de agua potable ha de ser preferiblemente de la red general de suministro.

En el caso de que la conexión a la red general no sea viable o diste de más de 200 metros se optará por otro sistema alternativo como un pozo autorizado o cualquier otro medio (comunidad de regantes o depósito autorizado). En cualquier caso, deberá tramitarse la correspondiente concesión administrativa para aprovechamiento de aguas, con la correspondiente concesión del organismo de cuenca para el uso real, es decir, para abastecimiento humano.

En el siguiente mapa se muestra la distribución de agua potable en el Arenal. La gran mayoría disponen de agua potable para consumo. En el caso de no tener acceso a este servicio la opción que se considera más oportuna en este caso, es la conexión a la red pública de distribución.



Mapa 10. Red de distribución de agua potable. Fuente: Geo Portal Diputación de Alicante.

#### 4.1.4 Residuos

Se plantea como opción preferible la separación en origen de las distintas fracciones con un sistema de recogida municipal basado en el “puerta a puerta”. Lo cual supondrá que en las parcelas habrá que prever un espacio fácilmente accesible que permita el almacenamiento en origen de las distintas fracciones de residuo.

Cuando la gestión municipal de residuos no lo permita, se dispondrá de los espacios y del número de contenedores que resulten necesarios para la población a la cual dé servicio debiendo ser la frecuencia de recogida la mínima posible.

Los terrenos necesarios para los contenedores que reciban los residuos que se generan en el ámbito de la minimización, deberán formar parte de la delimitación del Plan La tipología de contenedores a disponer será al menos para la recogida de residuos sólidos urbanos. El resto de las fracciones como cartón, plástico y vidrio dependerá del número de viviendas al que dé servicio. Además, es recomendable la autogestión del residuo orgánico, a través de sistemas como el compostaje.

En el caso concreto de Parcent, actualmente existe un sistema de recogida de residuos en áreas de aportación con contenedores de las fracciones papel/cartón, envases, vidrio y resto. Se contempla la implementación de una recogida PaP además de implantar el contenedor marrón de biorresiduos, para poder alcanzar los objetivos establecidos en el Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana (PIRCV), y acorde con la LEY 5/2022, de 29 de noviembre, de la Generalitat, de residuos y suelos contaminados para el fomento de la economía circular en la Comunitat Valenciana.



*Imagen 5. Área de aportación actual situada en la entrada sur del Núcleo urbano de Parcent.*

#### 4.1.5 Abastecimiento energético

Como criterio general, debería fomentarse el uso de energías renovables y sistemas de suministro autónomo.

En el caso de que esto no sea posible la toma de electricidad se hará a la red general de suministro mediante contrato con la compañía suministradora.

#### 4.2 Medidas de prevención de incendios forestales

Según el artículo 3 del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR), el interfaz Urbano-Forestal es aquella zona en la que se encuentran o mezclan viviendas e instalaciones con vegetación forestal, ya sea en edificaciones dispersas o en el borde de núcleos compactos.

En este interfaz urbano-forestal, el PATFOR establece las siguientes condiciones de seguridad a cumplir (artículo 32):

2. Las viviendas aisladas situadas en entornos forestales, o colindantes a los mismos, deberán disponer de un área de defensa frente al riesgo de incendios forestales de, al menos, treinta metros. Dicha distancia se ampliará en función de la pendiente del terreno, alcanzando, como mínimo, los cincuenta metros cuando la pendiente sea superior al treinta por ciento. Estas anchuras podrán reducirse cuando se incorporen infraestructuras que propicien la misma protección frente al incendio forestal que la franja, tales como muros.
3. La responsabilidad de la ejecución y mantenimiento del área de defensa o zona de discontinuidad corresponde al propietario o propietarios de las viviendas o terrenos urbanos.

Además de la normativa del PATFOR se deberá cumplir el DECRETO 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.

En supuesto de que exista un Plan de Prevención de Incendios Forestales de Demarcación, un Plan Local de Prevención de Incendios o el ámbito de actuación esté incluido en un Parque Natural con un Plan de Prevención de Incendios, las medidas de prevención y protección frente a incendios deben adoptar los criterios técnicos y de diseño específicos incluidos en estos planes.

En el caso de los expedientes de minimización incluidos en el Interfaz Urbano-Forestal en municipios que no tengan aun redactado sus planes locales de prevención de incendios o ya no estén en vigor, se exigirá la redacción del mismo por parte de la entidad local.

En el Interfaz Urbano-Forestal, las medidas irán encaminadas a resolver las siguientes cuestiones:

- Favorecer la discontinuidad de combustible entre la masa forestal y las viviendas
- Facilitar el acceso al terreno forestal de los medios de prevención y de extinción de manera rápida y segura
- Asegurar la disponibilidad de recursos hídricos para los medios de extinción terrestres y aéreos
- Reducir el riesgo en el interior de las parcelas, con especial atención a la vegetación, chimeneas, barbacoas, paellers y limpieza.

En el apartado 1.4 de la presente memoria se estudia el riesgo de incendios forestales de la zona. En el mapa de este apartado, y según la superficie Forestal de PATFOR, existe contacto directo de la agrupación de viviendas con la superficie forestal formando una Interfaz Urbano-Forestal potencialmente peligrosa.



*Imagen 6. Viviendas del Arenal. Liberam (Agosto 2024)*

Teniendo en cuenta este factor de riesgo se propone la ejecución de una franja perimetral en la zona de contacto de la superficie forestal y la urbanización, para ello se tendrá en cuenta la norma técnica de la Generalitat de Infraestructuras en áreas urbanizadas. Siendo la anchura mínima de 25m más 5m de vial o banda de decapado.

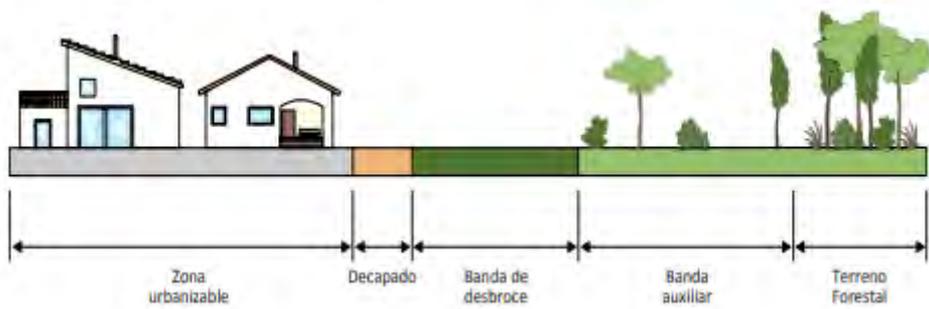
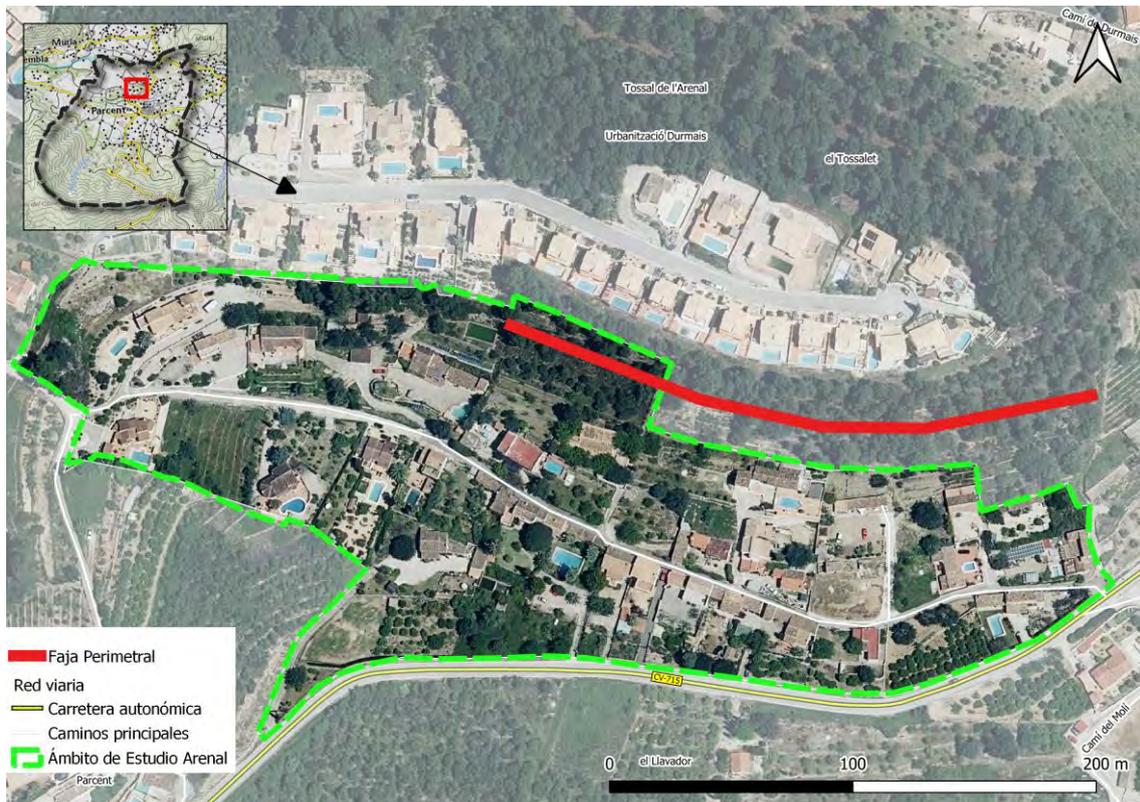


Figura 1. Ejemplo gráfico de un área cortafuegos perimetral. GVA.

A continuación, se muestra un mapa con la propuesta de ejecución de una faja perimetral con una longitud de 500m, una anchura de 30m y una superficie total de 0,8ha, y con un coste estimado de 10.000€. Además, se recomienda la limpieza de las parcelas forestales circundantes a las viviendas para reducir la carga de combustible vegetal a través de tratamientos selvícolas. Estos trabajos se deberán coordinar con la Urbanización de Durmais para la prevención de Incendios.



Mapa 11. Propuesta de faja perimetral. Liberam

### 4.3 Medidas de mitigación frente a las inundaciones

Para minimizar el impacto territorial de un núcleo de viviendas o vivienda afectados por un área inundable, el art. 210 LOTUP exige que se adopten medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección para las edificaciones ya existentes. Esto resulta muy importante, tal y como lo destaca la propia legislación, ya que no se pueden considerar los mismos criterios para viviendas existentes que para nuevas viviendas o desarrollos urbanísticos.

Las medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección para las edificaciones ya existentes deberán basarse en o hacerse referencia concreta a los siguientes documentos:

- Artículo 7 ter. “Deber de cautela y autoprotección”, de la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil, en el cual se dice expresamente que:
  - 1. Los ciudadanos deben tomar las medidas necesarias para evitar la generación de riesgos, así como exponerse a ellos. Una vez sobrevenida una emergencia, deberán actuar conforme a las indicaciones de los agentes de los servicios públicos competentes.
  - 2. Los titulares de los centros, establecimientos y dependencias, públicos o privados, que generen riesgo de emergencia, estarán obligados a adoptar las medidas de autoprotección previstas en esta ley, en los términos recogidos en la misma y en la normativa de desarrollo.
  - 3. Las Administraciones competentes en materia de protección civil promoverán la constitución de organizaciones de autoprotección entre las empresas y entidades que generen riesgo para facilitar una adecuada información y asesoramiento.
- Plan de Acción Territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).
  - En su Anexo I. Condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización, según los diferentes niveles de peligrosidad de inundación definidos en el PATRICOVA., se establecen una serie de recomendaciones que conviene considerar en función de la afección que presente el núcleo de viviendas o vivienda. En cualquier caso, la administración velará porque las actuaciones previstas en el proyecto de obras de minimización contemplen medidas como las previstas en el PATRICOVA o similares, acompañándose dicho proyecto de la declaración responsable en la cual el promotor es conocedor y único responsable de cualquier suceso de inundación que sufra la vivienda.
  - No obstante, lo anterior, debería evitarse el acondicionamiento de viviendas afectadas por nivel de peligrosidad 1, considerado según artículo 17 del PATRICOVA como suelo no urbanizable de especial protección, similar al dominio público hidráulico.

Consideraciones recogidas en el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el reglamento del Dominio Público Hidráulico y en su Guía Técnica de apoyo

a la aplicación del RDPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial (Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente. Septiembre 2017)

Teniendo en cuenta lo anterior y lo expuesto en el apartado 1.4 del presente documento, no se consideran necesarias medidas de adaptación al riesgo de inundaciones.

#### **4.4 Medidas de integración paisajística**

Además de todas las medidas anteriores se tendrán que llevar medidas de integración paisajística en todas las viviendas para adecuarse a las siguientes disposiciones.

##### **Acabados exteriores**

Como criterio general, los materiales y acabados de todos los elementos exteriores (fachadas y cubiertas) han de ser coherentes con el entorno. Y deberán justificarse en el estudio de paisaje.

Se recomienda:

- No dejar a la vista la fábrica de bloques de hormigón o de ladrillo sin revocar o pintar.
- Adecuar y mejorar los paramentos exteriores de la vivienda, priorizando las fábricas de masonería y las tapias de barro tradicionales; los enfoscados de morteros con las tonalidades que resultan de los áridos naturales empleados; enfoscados pintados con tonalidades similares a las del paisaje mineral; o encalados en caso de que exista tradición en la zona.

##### **Instalaciones**

Todas las instalaciones o contenedores de instalaciones exentos a las edificaciones deberán estar integrados en el entorno, buscando la ubicación más idónea en la parcela para que sean lo menos visible posible, revestidos y pintados con colores apropiados o camuflados con elementos vegetales.

##### **Climatización y calefacción**

Priorizando los sistemas respetuosos con el medio ambiente, la ubicación de los aparatos de climatización y calefacción se hará de manera integrada en el entorno, sin que provoque impacto visual. Para ello, se recomienda el empleo de cajeados pintados con colores apropiados o sistemas de pantalla decorativa vegetal.

##### **Telecomunicación y antenas**

Si no existen puntos de conexión en el entorno próximo, la instalación de antenas individuales se hará de tal manera que no suponga un impacto paisajístico y visual en el entorno.

### **Vegetación**

En general, en las zonas de cultivo de secano o toscana se recomienda usar una vegetación autóctona y adaptada al clima, que no tenga altos requerimientos de riego.

- En cualquier caso, la vegetación a emplear dentro de las parcelas se debe situar y diseñar teniendo en cuenta las masas vegetales del entorno, de manera que quede integrada tanto en lo que se refiere a colores, texturas, volumen como en altura.
- Se evitarán plantaciones o jardines con características ajenas al entorno donde se ubica, buscando su integración en el entorno natural.
- Se recomienda que no se usen fertilizantes químicos ni productos fitosanitarios.
- Se evitarán las especies vegetales catalogadas como invasoras.
- En entornos con riesgo de incendios forestales, se recomienda que para la elección de la vegetación se tenga en cuenta la guía “Jardinería de baja inflamabilidad elaborada por la dirección general de Prevención de Incendios Forestales”.

En las zonas con riesgo de incendios, se evitarán el uso de especies vegetales altamente combustibles, sustituyéndolas por especies resistentes y menos combustibles. Las especies serán elegidas en base a criterios, como exposición, necesidades de suelo, agua, etc., siendo el criterio de inflamabilidad recomendable en entornos forestales, para lo que se recomienda la guía de jardinería de baja inflamabilidad que se ha indicado anteriormente.

En todo caso, se cumplirá con los mínimos establecidos en el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR).

### **Vallados**

En general, se recomienda el empleo de barreras vegetales con arbolado de porte y densidad apropiados con el entorno. Se evitarán los vallados de obra opacos y que supongan impacto y barrera visual.

La selección de colores y materiales se hará de manera que no destaquen respecto del entorno. Queda prohibido el vallado con el uso de material reciclado como somieres.

Se eliminarán, adecuarán o sustituirán los cierres exteriores de la parcela, según el caso, con los mismos criterios de materialidad mencionados en el apartado de acabados exteriores, en caso de que fueran de obra, pero favoreciendo, en este caso, su permeabilidad visual, así como el paso del agua y la fauna locales.

En las zonas donde sea característica el uso de la piedra seca, se recomienda el uso de este tipo de vallados.

En las zonas inundables, los vallados deberán ser permeables al flujo del agua a partir de 30 cm de altura y en todo su perímetro. En entornos con elevado riesgo de incendios forestales las medidas anteriores se complementarán, o en su caso sustituirán por las siguientes:

- Se desaconseja el empleo de pantallas vegetales.
- Los cerramientos serán de obra con una altura mínima de 1 metro, para frenar la radiación hacia el interior de una parcela, en caso de incendio.

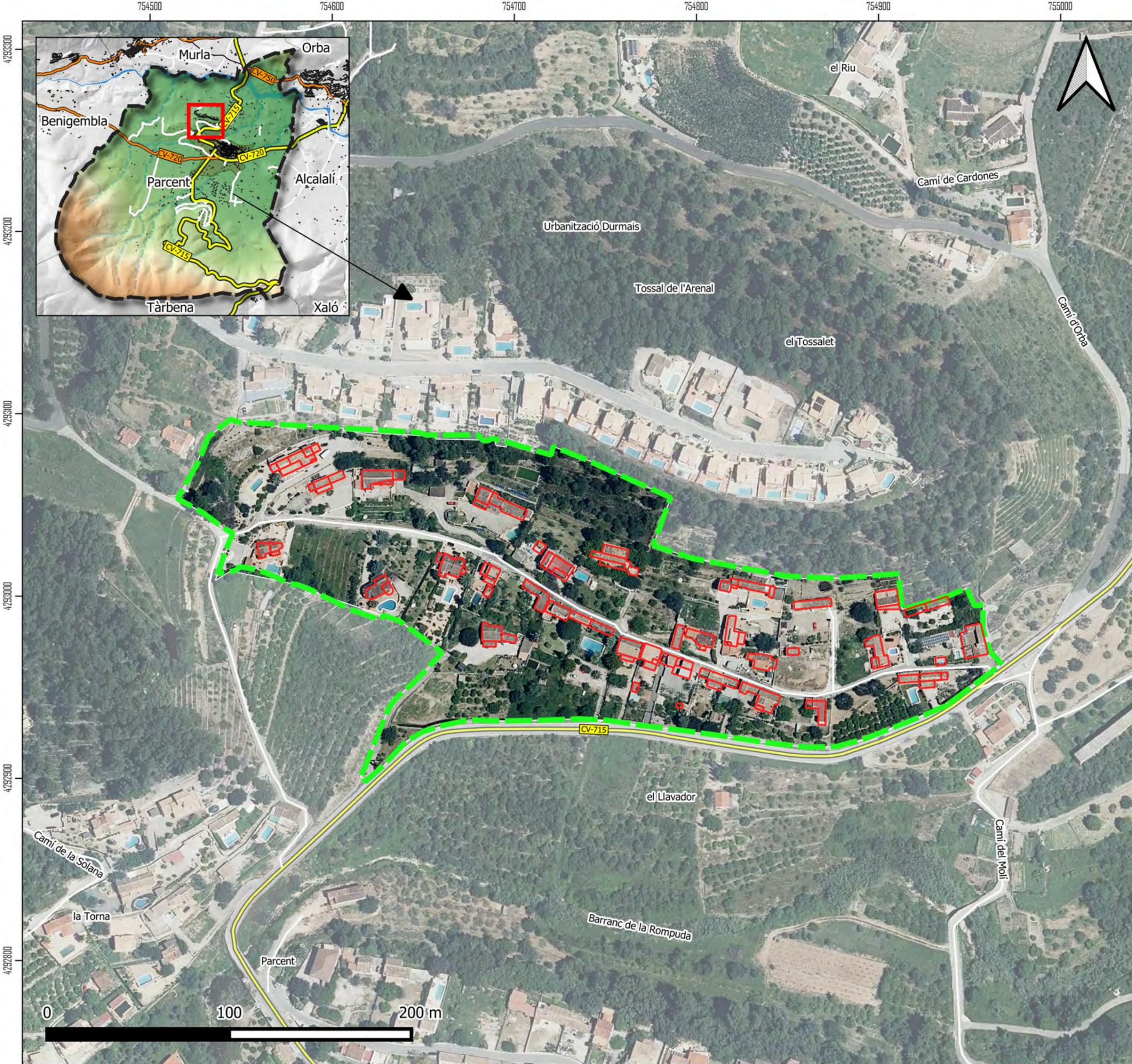
### **Preservación del paisaje en la parcela**

Se deberá mantener el carácter del paisaje del entorno en, por lo menos, 2/3 o el 70% de la parcela, procurando el cumplimiento del artículo 201 de la LOTUP, salvo que alguna norma de carácter sectorial recomendara lo contrario (por ejemplo, para adoptar medidas de autoprotección contra incendios).

## **5. Planos de Información**

1. Localización del ámbito respecto a los núcleos urbanos próximos
  - 1.1. Ámbito de estudio
2. Estado actual parcelación
3. Obras propuestas





**LEYENDA**

- Red viaria
- Carretera autonómica
- Caminos principales
- Ámbito de Estudio Arenal
- Viviendas Arenal

**PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL: EL ARENAL (PARCENT)**

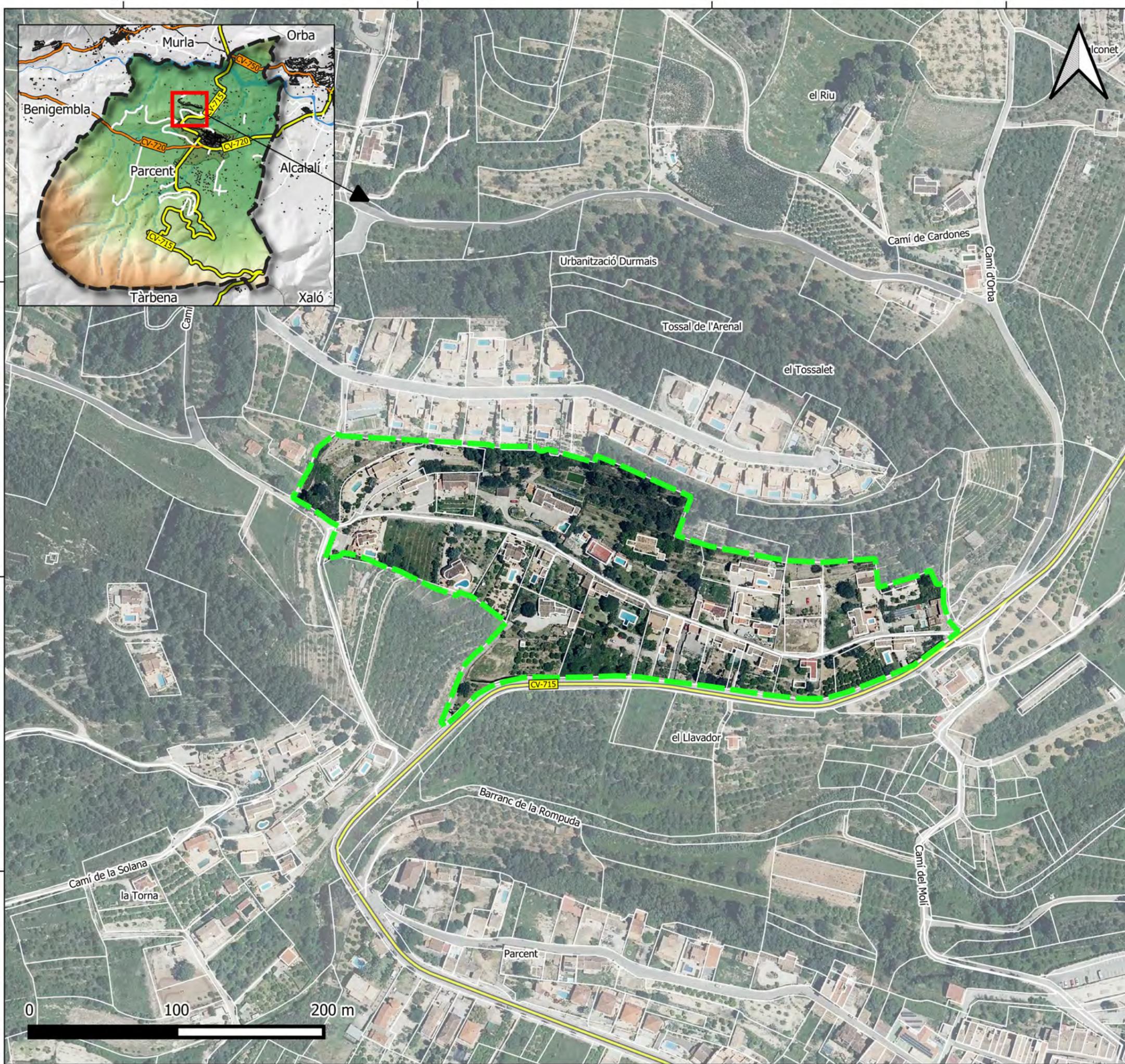
<b>LOCALIZACIÓN (ORTOFOTO)</b>	<b>1.1</b>
--------------------------------	------------

FUENTE: Instituto Cartográfico Valenciano (ICV) 1:5.000. BTN 25 del IGN. Ortofoto PNOA 2022. Elaboración propia. OCTUBRE 2024

ESCALA 1:2.000	Elipsoide GR80 proyección UTM ETRS 89 30N	DIN A-3
----------------	---	---------

Promotor:  **GENERALITAT VALENCIANA**  
 Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

Redactor:  **iberam**



**LEYENDA**

-  Parcelas catastrales
-  Àmbito de Estudio Arenal

**PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL: EL ARENAL (PARCENT)**

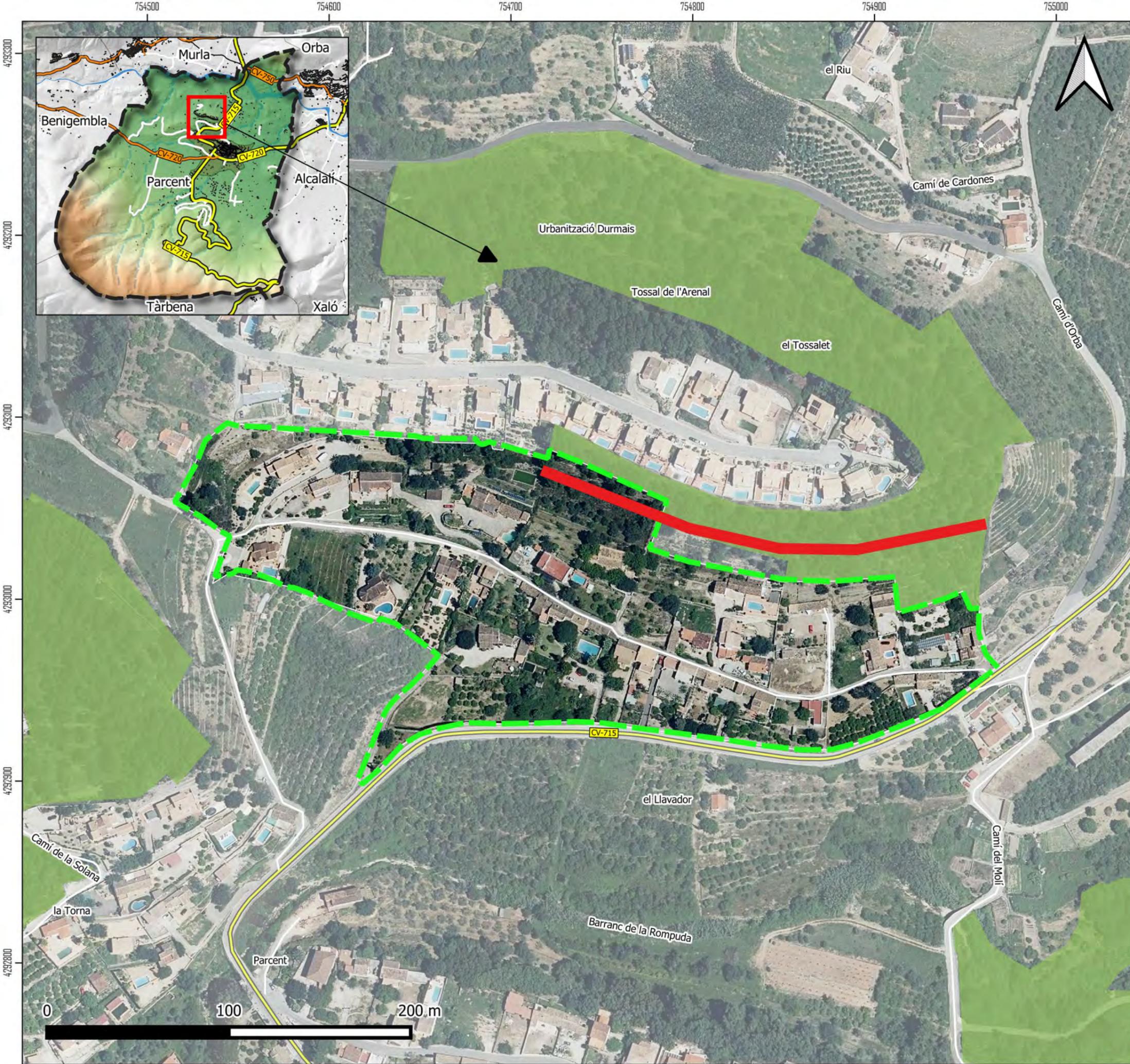
<b>ESTADO ACTUAL DE LA PARCELACIÓN</b>	<b>2</b>
--	----------

FUENTE: Instituto Cartográfico Valenciano (ICV) 1:5.000. BTN 25 del IGN. Ortofoto PNOA 2022. Elaboración propia. OCTUBRE 2024

ESCALA 1:2.500	Elipsoide GR80 proyección UTM ETRS 89 30N	DIN A-3
----------------	---	---------

Promotor:  **GENERALITAT VALENCIANA**  
 Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

Redactor:  **iberam**



**LEYENDA**

- █ Faja Perimetral
- █ Àmbito de Estudio Arenal
- █ Superfície forestal (PATFOR)

**PLAN ESPECIAL DE MINIMIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL: EL ARENAL (PARCENT)**

<b>OBRAS PROPUESTAS</b>	<b>3</b>
-------------------------	----------

FUENTE: Instituto Cartográfico Valenciano (ICV) 1:5.000. BTN 25 del IGN. Ortofoto PNOA 2022. Elaboración propia. OCTUBRE 2024

ESCALA 1:2.000	Elipsoide GR80 proyección UTM ETRS 89 30N	DIN A-3
----------------	---	---------

Promotor:  **GENERALITAT VALENCIANA**  
 Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

Redactor:  **iberam**