



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACION URBANA DE CALLOSA D'EN  
SARRIA Y ORDENACION PORMENORIZADA DEL  
AMBITO ANIBITS-MARGEQUIVIR.**

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**



## **II MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

### **2.- EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU DE CALLOSA D'EN SARRIA.**

### **3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA Y ALTERNATIVAS PLANTEADAS.**

#### **3-1.- MAGNITUDES DEL PLAN Y DIMENSIONES DE LA EVOLUCION URBANA**

##### **3.1.1 MAGNITUDES DEL PLAN**

##### **3.1.2. LA EVOLUCION URBANA Y POTENCIAL DEL PLAN**

##### **3.1.2.1 POTENCIAL DE POBLACION DEL PLAN.**

##### **3.1.2.2. LA EVOLUCION URBANA**

### **4.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN.**

4.1 EL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO PRINCIPALES OBJETIVOS, CRITERIOS Y AFECCIONES APLICABLES.

4.2 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANISMO Y PAISAJE

4.3 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

4.4 ANEXO EXPLICATIVO DE LAS MODIFICACIONES DERIVADAS DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA, CONSULTAS Y ALEGACIONES ACEPTADAS

### **5.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES.**

### **6.- JUSTIFICACION DE DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

6.1. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL.

6.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS

6.3 INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y CAPACIDAD TERRITORIAL.

6.4 INFRAESTRUCTURA VERDE, PAISAJE, VIABILIDAD ECONOMICA, SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, PLAN DE ACTUACION MUNICIPAL FRENTE AL RIESGO DE SISMO, EVALUACION IMPACTO DE GENERO.

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

6.7 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

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

6.9 CLASIFICACIÓN.

6.10 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO

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

6.12 CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

6.13 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.

6.14 POLÍTICA PÚBLICA EN MATERIA DE PAISAJE

6.15 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE MOVILIDAD

6.16 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE PREVENCION DE RIESGOS

6.17 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE GENERO

6.18 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMATICO.



---

## **7.- JUSTIFICACION DEL MODELO PROPUESTO EN LA ORDENACION PORMENORIZADA, JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES Y PARAMETROS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

### **7.1 Condiciones de Conexión**

#### **7.1.1 Viario.**

#### **7.1.2 Itinerarios peatonales.**

#### **7.1.3 Red de Saneamiento y Evacuación.**

#### **7.1.4 Abastecimiento de Agua Potable.**

#### **7.1.5 Suministro de Energía Eléctrica.**

#### **7.1.6 Suministro de Agua para el Riego de las zonas verdes públicas**

#### **7.1.7 Suministro de Instalación de Telefonía**

### **7.2 Adecuación A La Ordenación Estructural**

#### **7.2.1 Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.**

#### **7.2.2 Reservas de suelo dotacional público de la red primaria**

#### **7.2.3 Magnitudes del Sector**

#### **7.2.4 Fichas de planeamiento y gestión**

### **7.3 Descripción Y Justificación De La Ordenación Propuesta**

#### **7.3.1 Descripción de la ordenación propuesta**

#### **7.3.2 Complejo Inmobiliario privado**

### **7.4 Incorporación de los resultados del EATE y estudio de paisaje en la ordenación pormenorizada**

#### **7.4.1 movilidad sostenible**

#### **7.4.2 trafico**

#### **7.4.3 acústico**

#### **7.4.4 anexo de inundabilidad**

#### **7.4.5 estudio al riesgo deslizamiento**

#### **7.4.6 recursos hídricos**

#### **7.4.7 estudio de reservas escolares**

#### **7.4.8 estudio de vivienda protección pública**

#### **7.4.9 estudio afecciones forestales**

#### **7.4.10 estudio afecciones a red natura 2000**

#### **7.4.11 estudio de patrimonio cultural**

#### **7.4.12 Estudio de Paisaje**

### **7.5 Estudio Definición Infraestructura Verde**

### **7.6 Estándares y elementos propios de la Red secundaria**

### **7.7 delimitación de las Unidades**

#### **7.7.1 Delimitación de las Unidades de ejecución y Conexiones**

#### **7.7.2 Fases de Ejecución**

### **7.8 Estudios de Detalle**

### **7.9 Cuadros de Características**



## II MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN

La tramitación de la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarrià se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el TÍTULO III "Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas" del DL 1/2021, de 18 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

En su capítulo V, Artículo 67. "Modificación de los planes y programas.", se indica:

*1. Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.*

*2. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:*

*a) Si la modificación incide sobre la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio para que así lo determine el órgano ambiental y territorial en la consulta preceptiva, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo II de este título.*

*b) Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán de acuerdo al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.*

*3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.*

*No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.*

*A los efectos de verificar mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de esta ley. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.*

*4. La revisión y modificación de la Estrategia territorial de la Comunitat Valenciana se llevará a cabo mediante el procedimiento previsto en la presente ley. No obstante, deberá procederse a su actualización periódicamente mediante la puesta al día de los datos e informaciones de base utilizados para su elaboración, incluida su representación cartográfica y el seguimiento de sus indicadores de cumplimiento. Esta actualización se*



*formalizará mediante resolución de la persona titular de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio que se publicará en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" y se divulgará a través de la página web de la referida conselleria.*

*5. Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan.*

*6. La tramitación de cualquier plan que incremente la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento requerirá la justificación por el ayuntamiento del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el artículo 180 bis y de la necesidad de incrementar la edificabilidad residencial para satisfacer nuevas demandas de este uso.*

*7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de esta ley, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.*

De acuerdo con el art 50 del TRLOTUP seguirá las siguientes Fases de la tramitación de un plan que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica.

*"1. La tramitación de un plan o programa que requiere evaluación ambiental y territorial estratégica comprende las siguientes actuaciones sucesivas:*

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica por el órgano promotor.*
- b) Consulta a las administraciones públicas afectadas y público interesado en los términos previstos en la presente ley.*
- c) Documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico, en el caso del procedimiento ordinario, o resolución de informe ambiental y territorial emitido por el órgano ambiental y territorial, en el caso del procedimiento simplificado.*
- d) Formulación, por el órgano promotor, de una versión preliminar del plan o programa, que incluirá un estudio ambiental y territorial estratégico.*
- e) Sometimiento de la versión preliminar del plan o programa y del estudio ambiental y territorial estratégico al proceso de participación pública, información pública y consultas.*
- f) Elaboración de la propuesta de plan o programa.*
- g) Declaración ambiental y territorial estratégica.*
- h) En su caso, adecuación del plan o programa a la declaración ambiental y territorial estratégica.*
- i) Si fuera necesaria, con arreglo a los criterios establecidos en la presente ley en los supuestos en que se introduzcan modificaciones en el documento de plan o programa, nueva información al público.*
- j) Aprobación del plan o programa y publicidad.*
- k) Aplicación del plan de seguimiento ambiental y territorial, tras la aprobación del plan o programa y durante su ejecución, para verificar el cumplimiento de las previsiones ambientales y territoriales.*

*2. La documentación del plan o programa deberá ser accesible al público y podrá ser consultada durante y una vez superada la fase correspondiente del procedimiento, de*



---

*conformidad con lo establecido en este capítulo. A tal efecto, el órgano promotor adoptará las medidas necesarias para que sean accesibles por medios electrónicos los siguientes documentos: el borrador del plan o programa, que incluirá un documento inicial estratégico; el documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico o la resolución de informe ambiental y territorial; la versión preliminar del plan y el estudio ambiental y territorial estratégico; el instrumento de paisaje; los informes sectoriales emitidos; el documento de participación pública; y la propuesta del plan o programa y la declaración ambiental y territorial estratégica.”*

El Ayuntamiento de Callosa d'en Sarrià por acuerdo Plenario acordó realizar la Planificación y ordenación pormenorizada del ámbito de la zona Anibits Margequivir con el objeto de cumplir con los requisitos de definir y proteger los elementos significativos y existentes.



## **2.- EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU DE CALLOSA D'EN SARRIA.**

El modelo territorial del vigente Plan General de Ordenación Urbana viene recogido en las DEUT y en sus Normas Urbanísticas.

El Plan tiene los siguientes objetivos de ordenación básicos:

- Diversificación del potencial de crecimiento para la totalidad del término municipal dando cobertura a los sectores productivos Agrícolas, Industriales y de Servicios.
- Compatibilizar el crecimiento y usos asignados y existentes con la preservación y protección de los elementos naturales intrínsecos del término municipal ya sean valores naturales, medioambientales, culturales, arqueológicos, etnológicos, agrícolas, recursos hídricos etc...
- Establecer un modelo de territorio que dé una solución a la presión edilicia vinculada con la potenciación del turismo de la comarca de la Marina Baixa y el fundamental uso agrícola del término municipal basado en el minifundismo.
- Ordenar y establecer un desarrollo del casco urbano actual estableciendo un modelo de gestión que contemple el crecimiento simultáneo de los equipamientos y dotaciones con la población y ocupación del territorio.
- Mejora de la red Viaria Primaria que aporte soluciones frente al aparente aislamiento del municipio del crecimiento económico costero.

La ocupación del territorio distingue varios ámbitos.

### **1.- La ordenación del núcleo urbano tradicional.**

### **2.- La Ordenación y estructuración de los Núcleos Urbanos y Sectores Aislados.**

### **3.- El Suelo No Urbanizable**

En los Suelos Residenciales los criterios establecidos en se ajustan a:

**1.- La ordenación del núcleo urbano tradicional.** Se Plantea la ordenación y tratamiento de ámbitos diferenciados del suelo urbano consolidado y la estructuración de los suelos urbanizables inmediatos sobre la red estructural viaria de las carreteras CV 755, CV 715 y la Ronda Urbana en proyecto.

### **2.- La Ordenación y estructuración de los Núcleos Urbanos y Sectores Aislados.**

Por un lado, plantea el tratamiento de los suelos con Plan Parcial aprobado, Urbanización la Almedia, Urbanización Santa Clara, y Urbanización Sierra Verde-Tossal de les Banderes, manteniendo de sus determinaciones básicas.

Por otro lado, justifica el modelo y la ubicación de dichos suelos sobre las siguientes directrices: "Dentro del contexto comarcal de la costa Blanca como polo de crecimiento Turístico y dentro del contexto próximo de crecimiento de los municipios limítrofes se establece crecimientos residenciales en la ladera de la Sierra de Bernia desde "el Mascarat" hasta la urbanización Santa



Clara que ocupa los términos municipales de Callosa d'en Sarrià y Altea. Se toma como límite de cota en altura la existencia de montes públicos o en cualquier caso la cota 400 m de altitud, esta actuación debe tener su límite obviamente en las fuentes del Río Algar en donde se obliga a un tratamiento específico debido a sus singulares valores de recursos hídricos, medioambientales y turísticos. La cota inferior obedece a la presencia del río Algar y su tipo de cauce con pendientes muy pronunciadas, la carretera Autonómica Callosa-Altea y todos estos suelos estructurados por una Red Primaria Viaria que se establece como prolongación de la Carretera de la Excma. Diputación Provincial de acceso a las Fuentes del Río Algar sobre la traza básica del denominado camí de Segarra excepto en el tramo no ejecutado en la partida Margequivir. Este ámbito se completa más allá del tratamiento específico de las fuentes del Algar en los suelos enclavados en las partidas Margeve y creueta y Planet. Se establece otra zona de posible crecimiento en la partida Caputxo situada en la zona existente entre los ríos Algar y Guadales. Esta zona se estructura sobre el Camí del Capturo o Camí Vell de Altea que pertenece a la red Estructural viaria. En el tratamiento de los Suelos Existentes en la parte sur del Río Guadales no se establece su posible crecimiento autónomo. El Resto de suelos establecidos en el presente Plan se vinculan directa o indirectamente al núcleo Urbano tradicional. Se establece la presencia de Suelos urbanizables dentro del modelo elegido en la Falda de la sierra Almedia en la parte superior de las redes estructurales viarias como son la Carretera de Guadales y el Camino de Onaer y con el límite superior de la zona de protección de monte. Otra zona que sin estar clasificada expresamente como Suelo Urbanizable es posible en ella actuaciones que tendrían cabida dentro del modelo elegido es la existente en la parte sur del núcleo tradicional entre las carreteras de Altea y Benidorm posibilitando la unión del núcleo con el Plan Parcial Sierra Verde-Tossal de les Banderes.”

El Plan General vigente presenta, en consecuencia, para el suelo Urbanizable, diferentes posibilidades de crecimiento, urbanización y edificación en función del destino del suelo.

**Grupo primero-** AMPLIACION DE LA ZONA DE ENSANCHE DEL NUCLEO URBANO

**Grupo segundo** COLMATACION DE LA TRAMA URBANA DEL NUCLEO DE LA POBLACION CON VIVIENDA AISLADA SEMICONSOLIDADA

**Grupo Tercero** SUELOS DE BAJA INTENSIDAD EN FALDA DE LA SIERRA ALMEDIA

**Grupo Cuarto** SECTORES VINCULADOS AL CRECIMIENTO TURISTICO AISLADOS



### 3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL PROPUESTA Y ALTERNATIVAS PLANTEADAS.

Como consecuencia de las sentencias de la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la CV sección primera nº 1037 y 1058 de 2014 Se plantea la necesidad de actuar para desarrollar las directrices estructurales del vigente planeamiento con las correspondientes adaptaciones y condiciones derivadas de la evaluación ambiental estratégica del planeamiento.

La modificación del Plan se plantea desde diversos objetivos:

El **primer objetivo general** es **desarrollar las directrices estructurales del vigente planeamiento** con las correspondientes adaptaciones y condiciones derivadas de **la evaluación ambiental estratégica del planeamiento**.

Consecuencia de lo anterior se plantea como **objetivo primordial y básico analizar y definir** los **elementos** son merecedores de **protección** y que deben preservarse de los procesos de edificación.

El **segundo objetivo general** es conseguir un **modelo de crecimiento económico** con un horizonte temporal a medio plazo, respetuoso con el medio ambiente, que **ofrezca posibilidades al municipio de Callosa d'en Sarrià** para entrar **en el tejido económico** de la Comarca de la Marina Baixa y el conjunto de la Comunidad Valenciana.

El **tercer objetivo** es implementar una actuación que comporte **actuaciones turísticas de alta calidad** para incrementar la competitividad de este sector de modo que su dinamismo se traduzca en un incremento continuo de su aportación al PIB y el empleo local y regional. La actuación residencial se complementará con una serie de servicios terciarios de carácter hotelero, de restauración y asistencial, garantizando la integración en el territorio de carácter paisajístico y medioambiental que permita una implantación armónica en el entorno. Se trata de activar un suelo Terciario único en el término de Callosa d'en Sarrià, que, siendo necesario económicamente, que actualmente no existe a pesar de su demanda real.

Se definen las correspondientes afecciones territoriales y las necesidades de graduación temporal del vigente Plan con sus correspondientes alternativas.



Es también un Objetivo Básico, de acuerdo con el TRLOTUP, conseguir un desarrollo territorial y urbanístico sostenible que es lo que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje.

Como Consecuencia de las mencionadas sentencias se plantean dos aspectos básicos en cumplimiento de la legislación.

El primer punto es la desclasificación de suelos con ámbitos sin ordenación pormenorizada y en situación de no consolidación para que en su conjunto se ajuste más a los parámetros establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en el Planeamiento en vigor, con el condicionante que estos suelos pudieran volver preferentemente a ser reclasificados en el momento de consolidación de porcentajes determinados de los sectores existentes.

Se desclasifican los sectores Almedia II, Maus, Pinets y Micleta.

El segundo punto y como complemento de lo anterior, como opción menos traumática y dado que se trata de un planeamiento en vigor, sería adoptar determinaciones que permitieran establecer sobre los suelos, ámbitos o sectores con ordenación pormenorizada establecida que no han tenido desarrollo alguno desde la aprobación de la modificación del Plan un régimen transitorio o suspensivo de desarrollo que impida su programación y gestión urbanística hasta que los sectores previstos con una finalidad y uso estuvieran consolidados en un 50%.

Se Plantea suspender temporalmente su desarrollo en arras a evitar ocupación del suelo y su sellado sin una necesidad objetiva. Una vez verificadas las condiciones de consolidación se podría iniciar la programación de los mencionados suelos.

Esta solución Permite una secuenciación lógica, coherente y sostenible que permitirá no sellar suelo en superficies que exceden de las permitidas en la ETCV, siendo que las limitaciones a la admisión a trámite del desarrollo de gestión de nuevos sectores de suelo quedarán supeditadas a través de las normas urbanísticas de plan general al desarrollo de estos ámbitos previstos de acuerdo con los intereses públicos expuestos.



La ETCV se posiciona de acuerdo con los criterios ambientales de la Comisión Europea y del Estado Español en la consideración del excesivo sellado de suelo como un grave problema a escala europea que provoca una pérdida irreversible de las funciones biológicas del suelo, tanto a nivel de infiltración/evaporación del agua de lluvia como del control de las escorrentías, la fragmentación de los paisajes y hábitats. Se establece en la ETCV los crecimientos máximos con la finalidad de orientar el planeamiento hacia la consecución de unas pautas de ocupación racional del suelo. Se considera el suelo como un recurso no renovable, portador de valores ambientales y culturales y su desarrollo debe ser compatible con la conservación de estos valores.

El sellado del suelo equivale a una ocupación irreversible del mismo, por lo que se plantea la correlación del planeamiento municipal con los índices de crecimiento de la ETCV. La modificación plantea la posibilidad de evitar el incremento de suelo sellado, entendiendo el suelo como elemento protegido. Los efectos acumulables de una desclasificación son de carácter social, económico y procedimental. El PGOU de Callosa d'en Sarrià se aprobó en el 2006 con la clasificación de suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables. 15 años después, no se han programado, pero debe tenerse en consideración que el Plan entro en vigor en el año 2007 se presentaron diversas iniciativas en 2009 y quedaron paralizadas por la crisis económica del sector inmobiliario de los años 2008 al 2016.

La desclasificación y la no programación de suelos urbanizables son equivalentes a efectos de sellado del suelo pues la situación del suelo es de Suelo Rural. La desclasificación sin embargo contiene a efectos sociales considerados como pérdida patrimonial. Esta generación de conflictos provoca la rigidez del planeamiento y la incapacidad de adaptarse a la respuesta y cambios de la evolución del mercado inmobiliario al impedirle adaptarse a la realidad del mercado económico y turístico, siempre respetando la evaluación ambiental y sus procedimientos.

El resultado es la pérdida de oportunidades de desarrollo económico, conflictividad social, litigiosidad y consecuentemente, como es el caso de Callosa d'en Sarrià, pérdida de posibilidades reales y efectivas de integrarse en los objetivos de desarrollo establecidos en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana Para la Marina Baixa y los municipios de la Franja intermedia. Sirva como ejemplo que los municipios de la Franja costera o de la franja intermedia vinculados a la economía turística han tenido crecimientos demográficos y económicos superiores al 50% en los últimos 20 años y Callosa d'en Sarrià presente estancamiento y



---

disminución demográfico y pérdida de capacidad económica por falta de posibilidades de desarrollo.

La modificación del Plan siempre con los objetivos de preservar el territorio, posibilitar un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y atender a la necesidad de integrarse en el tejido económico establecido a nivel comarcal y regional.

El Planeamiento urbanístico municipal de muchos municipios tiene vigencia indefinida es anterior al entramado legislativo actual y supone quedar al margen de la realidad desfasados e impotentes de dar respuesta a los retos económico-sociales que plantea el transcurso del tiempo. Parece mucho más respetuoso con la competencia de ordenación territorial y urbanística y mucho más acorde con las exigencias de un desarrollo sostenible que haya una dinámica en la clasificación del suelo en función de los cambios de circunstancias, de las posibilidades reales de crecimiento e, incluso, de la voluntad de no crecer.

El concepto de Desarrollo Territorial y Urbanístico Sostenible viene desarrollado en la Legislación estatal y autonómica. Obliga a las administraciones a abandonar cualquier lectura estática de las determinaciones del planeamiento y abordar enfoques dinámicos del mismo que eviten su desactualización que perjudiquen la riqueza y el empleo del territorio que ordene. No se puede permanecer ajeno a los cambios de las demandas sociales y en consecuencia debe adecuarse el planeamiento a las nuevas necesidades que el sector turístico implementa en el conjunto de la Marina Baixa.

Los condicionantes establecidos en la Declaración Ambiental y territorial estratégica en cuanto a clasificación de suelo urbanizable más allá de los límites establecidos en el informe de territorio con la formulación de la ETCV no comporta obligatoriamente sellado de suelo, los suelos no desarrollados responden a las características de suelo rural a pesar de su clasificación.

El sellado de suelo comporta la sustitución de la cobertura natural por otra antropizada, la clasificación del suelo es un concepto netamente jurídico que comporta una potencialidad de sellado que a través de la Evaluación ambiental y territorial estratégica prevista en la legislación se modula y se evitan los efectos no deseados.



Se impide el sellado de suelo por encima de lo admitido en la ETCV suspendiendo la programación de los sectores indicados y se mantiene la posibilidad de programación mínima de cada uno de los tipos de suelo y su finalidad.

La realidad existente en el municipio de Callosa d'en Sarrià sobre los suelos urbanizables parte de su elevado grado de consolidación en algunas zonas de crecimiento. En estas zonas no se produce incremento de sellado de suelo dado que la consideración como suelo urbanizable se realiza a los efectos de urbanización y dotación de equipamientos e infraestructuras necesarias. Con la modificación propuesta se plantea la mejor respuesta para armonizar la preservación del territorio como elemento de imposible reposición con la cohesión social y desarrollo económico

Para ello se plantea progresiva temporalidad de programación y ocupación de suelo en función de las necesidades.

A tal efecto se adjunta como Anexo ESTUDIO DE ALTERNATIVAS para suelos vinculados a actividad turística, inherente al desarrollo de la Marina Baixa.

En él se analizan las diferentes opciones desde el punto de vista de Espacios Protegidos a nivel municipal, Espacios Naturales Protegidos por Comunidad Valenciana, Pendientes, Vegetación, Red Natura 2000, Infraestructura Verde, Paisaje, Cuencas visuales, Regulación de usos y actividades en los diferentes tipos de suelo, movilidad, Demanda y ciclo del agua, aguas residuales, etc...

Se establecen Áreas Excluibles, Áreas No Recomendables y Áreas de Viabilidad Condicionada Como consecuencia, además de la Alternativa Cero (no actuar) que se ha desechado de partida, se analizan 4 alternativas

|                      |                                                 |
|----------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Alternativa 1</b> | Señalada en las faldas de la Sierra de Almeida, |
| <b>Alternativa 2</b> | AL NE del núcleo de Callosa d'en Sarrià.        |
| <b>Alternativa 3</b> | En las faldas de Bernia.                        |
| <b>Alternativa 4</b> | Confluencia de los ríos Algar y Guadalest       |



La Evaluación comparada de Alternativas señala la Alternativa 3 como más operativa en función de distintos elementos de viabilidad ambiental, es decir, a la hora de elegir una alternativa al emplazamiento de Suelo residencial turístico en el Término Municipal, continúa teniendo vigencia y siendo la mejor elección la establecida por el PGOU de 2006, las faldas de la sierra de Bernia.

Sobre esta premisa y una vez analizados los elementos de la zona que condicionan su protección, se estructura la viabilidad que se diseña desde la adaptación estricta al territorio para generar la mínima afección posible. Se evalúa detalladamente la orografía, la accesibilidad a los diferentes usos y su interrelación.

A efectos de dotar a la actuación de unos estándares de calidad que hagan la presente actuación urbanística única en la zona, sin que ello conlleve una carga de costes de mantenimiento para esta corporación municipal, se ha optado por fomentar la privacidad de la parte norte del sector. Con este objetivo, los viarios que discurren por este ámbito son interiores a un gran complejo inmobiliario resultando su uso de carácter privado para las unidades situadas en este entorno.

Con estos Parámetros el anterior Sector 14 Anibits Margequivir afectaba a las siguientes Superficies:

|                               |             |                      |                      |
|-------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| AMBITO ANIBITS MARGEQUIVIR    |             | FICHA P y G del PGOU | DELIMITACION GRAFICA |
| SUPERFICIE ANTERIOR SECTOR 14 | URBANIZABLE | 1675579              | 1696022              |

Las sentencias mencionadas anteriormente anulan todos estos parámetros y no son de aplicación las previsiones establecidas en el PGOU para este ámbito

El ámbito establecido en el Documento de Inicio era de

|                            |             |              |                      |
|----------------------------|-------------|--------------|----------------------|
| AMBITO ANIBITS MARGEQUIVIR |             |              | INCLUSION CAMPO GOLF |
| DOCUMENTO INICIO           | URBANIZABLE | 1.343.535 M2 | 524.409              |

Como consecuencia de los trámites y consultas realizadas, los condicionantes de la Declaración Ambiental y la exclusión de terrenos con pendientes elevadas y elementos protegidos se plantea una reducción importante de los suelos clasificados como urbanizables y la eliminación del campo de golf.



La Modificación Puntual del Plan Clasifica los suelos afectados del siguiente Modo

MODIFICACION PGOU

|                          |                    |               |
|--------------------------|--------------------|---------------|
| <b>SUPERFICIE SECTOR</b> | <b>URBANIZABLE</b> | <b>876532</b> |
|--------------------------|--------------------|---------------|

|                                     |                |       |
|-------------------------------------|----------------|-------|
| RED PRIM. VIARIA INCLUIDA EN SECTOR | ROTONDA CV-755 | 5316  |
|                                     | CONEXIÓN ALGAR | 30604 |

|                                         |                  |               |
|-----------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>SUPERFICIE AMBITO NO URBANIZABLE</b> |                  | <b>828409</b> |
|                                         | <b>PROTEGIDO</b> | <b>671883</b> |
|                                         | ZRP-NA-H         | 446478        |
|                                         | ZRP-AF-C         | 200504        |
|                                         | ZRP-NA-P-M       | 11906         |
|                                         | VIA PECUARIA     | 12995         |
|                                         | <b>COMUN</b>     | <b>156526</b> |
|                                         | ZRC-AG           |               |

|                                            |           |              |
|--------------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>RED PRIMARIA ADSCRITA INCLUIDA AR25</b> |           | <b>40449</b> |
| MICLETA                                    | EDUCATIVO | 13539        |
| MICLETA                                    | DEPORTIVO | 26910        |

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <b>AREA DE REPARTO 25</b> | <b>916981</b> |
|---------------------------|---------------|

|                                                    |                |              |
|----------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>RED PRIMARIA ADSCRITA EXCLUIDA AREA REPARTO</b> |                | <b>83473</b> |
| MAUS                                               | PQL PARQUE     | 19000        |
| PINETS                                             | PQL PARQUE     | 36000        |
| CAMI SEGARRA                                       | PRV            | 6985         |
| TORRETA                                            | PRD RECREATIVO | 21488        |

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| <b>SUPERFICIE QUEMADA EXCLUIDA S-14 SNU II</b> | <b>88.758</b> |
|------------------------------------------------|---------------|

La Superficie del Sector anulado se Reduce **de 1.699.377 m2** según la delimitación gráfica del PGOU de 2006 **a 876.532 m2** de acuerdo con la versión Preliminar. Es decir, se **REDUCE para el mayor cumplimiento del Documento de Alcance y los criterios legislativos un total de 822.845m2**, más de **OCHENTA Y DOS HECTAREAS**



### 3-1.- MAGNITUDES DEL PLAN Y DIMENSIONES DE LA EVOLUCION URBANA

#### 3.1.1 MAGNITUDES DEL PLAN

3.1 Las Magnitudes de carácter estructural del Plan General después de La Modificación Puntual

Propuesta son:

El Termino Municipal de Callosa d'en Sarrià tiene una extensión de 34.250.780 m2

Suelo Urbano = 691.926 m2 = 2.02 %

Suelo Urbanizable = 2.184.959 m2 = 6.37 %

Suelo No Urbanizable = 31.373894 m2 = 91.60 %

TOTAL T.M. = 34.250.780 M2

No se modifica el **suelo urbano**.

Se mantienen las zonas de ordenación y equipamientos

Las zonas de ordenación establecidas por el Plan son:

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Centro Histórico CH               | = 42.252 m2  |
| Casco Antiguo CA                  | = 69.334 m2  |
| Manzana Compacta MC               | = 320.048 m2 |
| Bloque abierto BL                 | = 9.850 m2   |
| Residencial Extensiva RE          | = 42.135 m2  |
| Dotaciones Generales Suelo Urbano | = 82.317 m2  |

En cuanto dotaciones aisladas clasificadas como suelo urbano están:

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| PED = 20.008 + 10.478 | = 30.486 m2 |
| PRD = 18.787 + 35.968 | = 37.846 m2 |
| PID                   | = 8.138 m2  |
| PAD                   | = 7.680 m2  |
| PQL gest              | = 41.480 m2 |
| Total = 691926 m2     |             |

La Superficie de Equipamientos Públicos y zonas verdes se mantiene.

Se reduce el suelo urbanizable de 3.453.993 a 2.184.959 es decir 1.270.033 m2 y se aumenta la misma cantidad en suelo No Urbanizable.

**El Suelo Urbanizable** se divide en tres grupos.

- 1.- Los Suelos que proceden de planes parciales aprobados con anterioridad y que están en ejecución y el presente Plan respeta sus delimitaciones.
- 2.- Los Suelos que El Plan Ordena Pormenorizadamente por estar inmediatos al casco urbano.
- 3.- Los Suelos que el Plan sectoriza y establece sus condiciones de desarrollo si que estén ordenados pormenorizadamente.



No se Modifica

|                                         | Ambito        | Red<br>primaria | Suelo<br>edificable | Suelo<br>terciario | Equipamientos | Viario       | Plazas | Zona<br>verde |
|-----------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|--------------------|---------------|--------------|--------|---------------|
| <b>Suelos Urbanizables en ejecución</b> |               |                 |                     |                    |               |              |        |               |
| URBANIZACION SANTA CLARA                | 103666        |                 | 77508               | 8782               |               | 13141        |        | 4233          |
| URBANIZACION SIERRA VERDE               | 101775        | 2000            | 60959               |                    | 7502          | 23405        |        | 9909          |
| URBANIZACION ALMEDIA                    | 80740         |                 | 51074               |                    | 3951          | 13379        |        | 8136          |
| <b>Totales</b>                          | <b>286181</b> | <b>2000</b>     | <b>189541</b>       | <b>8782</b>        | <b>11453</b>  | <b>49925</b> |        | <b>22278</b>  |

No se Modifica

|                                        | Ambito           | Sector m <sup>2</sup> | Red<br>primaria | ZV              | RV+AV            | EQUIPAM         | Suelo<br>Edificable |
|----------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------------|
| <b>Suelo urbanizable pormenorizado</b> |                  |                       |                 |                 |                  |                 |                     |
| <b>RESIDENCIAL BL</b>                  |                  |                       |                 |                 |                  |                 |                     |
| Nº 1 AIXARA-FONDO                      | 72951,18         | 72951,18              | 0,00            | 7801,74         | 24672,19         | 5510,56         | 34966,69            |
| Nº 2 ARXOVA                            | 97793,81         | 97793,81              | 0,00            | 10406,65        | 34832,04         | 7431,12         | 45124,00            |
| Nº 2 ARMAIG                            | 68300,00         | 68300,00              | 0,00            | 6868,03         | 23218,70         | 5188,71         | 33024,56            |
| Nº 3 MICLETA COLOMER                   | 84688,00         | 84688,00              | 0,00            | 12435,00        | 26972,86         | 6352,14         | 38928,00            |
| Nº 5 COLOMER ERA                       | 40932,00         | 40932,00              | 0,00            | 4177,71         | 14856,24         | 3089,04         | 18809,01            |
| Nº 6 PEITA                             | 112620,00        | 112620,00             | 0,00            | 17110,00        | 38508,00         | 9257,00         | 53677,00            |
| <b>TOTALES</b>                         | <b>477284,99</b> | <b>477284,99</b>      |                 | <b>58799,13</b> | <b>163060,03</b> | <b>36828,57</b> | <b>224529,26</b>    |
| <b>RESIDENCIAL RE</b>                  |                  |                       |                 |                 |                  |                 |                     |
| nº7 LA CASILLA                         | 16822,00         | 15393,00              | 1429,00         | 614,00          | 5645,00          | 720,00          | 9843,00             |
| Nº 8 COLOMINA                          | 87907,00         | 87907,00              | 0,00            | 9130,00         | 18242,00         | 4106,00         | 56429,00            |
| Nº 9 RODETA                            | 35352,00         | 33462,00              | 1890,00         | 1369,00         | 9296,00          | 1614,00         | 21183,00            |
| <b>TOTALES</b>                         | <b>140081,00</b> | <b>138652,00</b>      | <b>3319,00</b>  | <b>11113,00</b> | <b>33183,00</b>  | <b>6440,00</b>  | <b>87455,00</b>     |
| <b>TERCIARIO INDUSTRIAL</b>            |                  |                       |                 |                 |                  |                 |                     |
| nº 10 Armaig 2                         | 55955,00         | 52774,00              | 3181,00         | 5596,00         | 18408,00         | 848,00          | 29085,00            |
| Nº 11 MICLETA SAFORNA                  | 196912,00        | 196912,00             | 0,00            | 22269,00        | 57896,00         | 5730,00         | 111016,00           |
| <b>TOTALES</b>                         | <b>252867,00</b> | <b>249686,00</b>      | <b>3181,00</b>  | <b>27865,00</b> | <b>76304,00</b>  | <b>6578,00</b>  | <b>140101,00</b>    |
| <b>urbanizable pormenorizado</b>       | <b>870232,99</b> | <b>865622,99</b>      | <b>6500,00</b>  | <b>97777,13</b> | <b>272547,03</b> | <b>49846,57</b> | <b>452085,26</b>    |

Se modifica.

|                                           | Ambito         | Sector m <sup>2</sup> | Red primaria<br>exterior | Situación    | Tipo | Uso<br>genérico | IEB<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Densidad<br>máxima |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|--------------|------|-----------------|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Suelo Urbanizable No Pormenorizado</b> |                |                       |                          |              |      |                 |                                       |                    |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS                      | 916981         | 876532                | 35920                    | V INTERIOR   | PRV  | residencial     | 0,21                                  | 11                 |
|                                           |                |                       | 13539                    | micleta      | PEC  |                 |                                       |                    |
|                                           |                |                       | 26910                    | micleta      | PRD  |                 |                                       |                    |
|                                           |                |                       | 40449                    |              |      |                 |                                       |                    |
|                                           |                |                       | 19000                    | almedia      | PQL  | residencial     | 0,21                                  | 13                 |
| RP Exterior Area Reparto                  |                |                       | 6985                     | c. segarra   | PRV  | Terciario       |                                       |                    |
| Adscrita                                  |                |                       | 21488                    | torreta      | PRD  |                 |                                       |                    |
|                                           |                |                       | 36000                    | pinets       | PQL  |                 |                                       |                    |
| Total RP no comp                          |                |                       | 123922                   |              |      |                 |                                       |                    |
| PLANET                                    | 111565         | 111565                | 6270                     | cra. Bolulla | PRV  | industrial      | 0,6                                   |                    |
| <b>urbanizable no pormenorizado</b>       | <b>1028546</b> | <b>988097</b>         | <b>170641</b>            |              |      |                 |                                       |                    |



El suelo **No urbanizable** se divide en dos grandes Grupos El Suelo no Urbanizable Común y el Suelo No Urbanizable de especial Protección.

**Suelo No Urbanizable  
COMUN**

|                          |                |                      |
|--------------------------|----------------|----------------------|
|                          | TIPO I         | 5.120.056,42         |
|                          | TIPO II        | 8.654.550,65         |
| TURISTICO MEDIOAMBIENTAL | TM             | 1.231.227,59         |
|                          | <b>Totales</b> | <b>15.005.834,66</b> |

**ESPECIALMENTE PROTEGIDO**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| MONTES            | 12.551.799,32        |
| PAISAJISTICO      | 372.098,26           |
| CAUCES - ZRP-AF-C | 1.978.896,10         |
| ZRP-NA-H Habitats | 446.478,00           |
| <b>Totales</b>    | <b>15.349.271,68</b> |

**SNU RESERVA**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| RED VIARIA        | 1093095,3           |
| VERTEDERO INERTES | 35651,37            |
| <b>Totales</b>    | <b>1.128.746,67</b> |

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
CALLOSA D'EN SARRIA Y ORDENACION PORMENORIZADA DEL AMBITO  
ANIBITS-MARGEQUIVIR



MAGNITUDES PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VERSION PRELIMINAR MOD. PUNTUAL

| Suelo Urbano                              | Ambito             | Red primaria     | Suelo edificable             | Suelo terciario  | Equipamientos    | Viario              | Plazas                  | Zona verde             |
|-------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| CENTRE HISTORIC                           | 42252              |                  | 25013                        | 1352             | 1109             | 12059               | 2712                    |                        |
| CASC ANTIC                                | 69334              |                  | 35499                        |                  | 34               | 23731               | 540                     | 9530                   |
| MANZANA COMPACTA                          | 320048             |                  | 189752                       | 32046            | 7686             | 109017              |                         | 38960                  |
| BLOQUE ABIERTO                            | 9850               |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| RESIDENCIAL EXTENSIVA                     | 42135              |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| DOTACIONES GENERALES                      | 82317              |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| PED                                       | 30846              |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| PRD                                       | 37846              |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| PID                                       | 8138               |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| PAD                                       | 7680               |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| PQL GESTIONADO                            | 41480              |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>Totales</b>                            | <b>691926</b>      |                  | <b>250264</b>                | <b>33398</b>     | <b>8829</b>      | <b>144807</b>       | <b>3252</b>             | <b>48490</b>           |
| <b>Suelos Urbanizables en ejecución</b>   |                    |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| URBANIZACION SANTA CLARA                  | 103666             |                  | 77508                        | 8782             |                  | 13141               |                         | 4233                   |
| URBANIZACION SIERRA VERDE                 | 101775             | 2000             | 60959                        |                  | 7502             | 23405               |                         | 9909                   |
| URBANIZACION ALMEDIA                      | 80740              |                  | 51074                        |                  | 3951             | 13379               |                         | 8136                   |
| <b>Totales</b>                            | <b>286181</b>      | <b>2000</b>      | <b>189541</b>                | <b>8782</b>      | <b>11453</b>     | <b>49925</b>        |                         | <b>22278</b>           |
| <b>Suelo urbanizable pormenorizado</b>    | <b>Ambito</b>      | <b>Sector m²</b> | <b>Red primaria</b>          | <b>ZV</b>        | <b>RV+AV</b>     | <b>EQUIPAM</b>      | <b>Suelo Edificable</b> |                        |
| <b>RESIDENCIAL BL</b>                     |                    |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| Nº 1 AIXARA-FONDO                         | 72951,18           | 72951,18         | 0,00                         | 7801,74          | 24672,19         | 5510,56             | 34966,69                |                        |
| Nº 2 ARXOVA                               | 97793,81           | 97793,81         | 0,00                         | 10406,65         | 34832,04         | 7431,12             | 45124,00                |                        |
| Nº 2 ARMAIG                               | 68300,00           | 68300,00         | 0,00                         | 6868,03          | 23218,70         | 5188,71             | 33024,56                |                        |
| Nº 3 MICLETA COLOMER                      | 84688,00           | 84688,00         | 0,00                         | 12435,00         | 26972,86         | 6352,14             | 38928,00                |                        |
| Nº 5 COLOMER ERA                          | 40932,00           | 40932,00         | 0,00                         | 4177,71          | 14856,24         | 3089,04             | 18809,01                |                        |
| Nº 6 PEITA                                | 112620,00          | 112620,00        | 0,00                         | 17110,00         | 38508,00         | 9257,00             | 53677,00                |                        |
| <b>TOTALES</b>                            | <b>477284,99</b>   | <b>477284,99</b> |                              | <b>58799,13</b>  | <b>163060,03</b> | <b>36828,57</b>     | <b>224529,26</b>        |                        |
| <b>RESIDENCIAL RE</b>                     |                    |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| nº7 LA CASILLA                            | 16822,00           | 15393,00         | 1429,00                      | 614,00           | 5645,00          | 720,00              | 9843,00                 |                        |
| Nº 8 COLOMINA                             | 87907,00           | 87907,00         | 0,00                         | 9130,00          | 18242,00         | 4106,00             | 56429,00                |                        |
| Nº 9 RODETA                               | 35352,00           | 33462,00         | 1890,00                      | 1369,00          | 9296,00          | 1614,00             | 21183,00                |                        |
| <b>TOTALES</b>                            | <b>140081,00</b>   | <b>138652,00</b> | <b>3319,00</b>               | <b>11113,00</b>  | <b>33183,00</b>  | <b>6440,00</b>      | <b>87455,00</b>         |                        |
| <b>TERCIARIO INDUSTRIAL</b>               |                    |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| nº 10 Armaig 2                            | 55955,00           | 52774,00         | 3181,00                      | 5596,00          | 18408,00         | 848,00              | 29085,00                |                        |
| Nº 11 MICLETA SAFORNA                     | 196912,00          | 196912,00        | 0,00                         | 22269,00         | 57896,00         | 5730,00             | 111016,00               |                        |
| <b>TOTALES</b>                            | <b>252867,00</b>   | <b>249686,00</b> | <b>3181,00</b>               | <b>27865,00</b>  | <b>76304,00</b>  | <b>6578,00</b>      | <b>140101,00</b>        |                        |
| <b>total urbanizable pormenorizado</b>    | <b>870232,99</b>   | <b>865622,99</b> | <b>6500,00</b>               | <b>97777,13</b>  | <b>272547,03</b> | <b>49846,57</b>     | <b>452085,26</b>        |                        |
| <b>Suelo Urbanizable No Pormenorizado</b> | <b>Ambito</b>      | <b>Sector m²</b> | <b>Red primaria exterior</b> | <b>Situación</b> | <b>Tipo</b>      | <b>Uso genérico</b> | <b>IEB m²/m²</b>        | <b>Densidad máxima</b> |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS                      | 916981             | 876532           | 35920                        | Vial Inter       | PRV              | residencial         | 0,21                    | 11                     |
|                                           |                    |                  | 13539                        | mICLETA          | PEC              |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | 26910                        | mICLETA          | PRD              |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | <b>40449</b>                 |                  |                  |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | 19000                        | almedia          | PQL              |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | 6985                         | camí segrra      | PRV              |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | 21488                        | torreta          | PRD              |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | 36000                        | pinets           | PQL              |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | <b>123922</b>                |                  |                  |                     |                         |                        |
|                                           |                    |                  | 6270                         | ct. Bolulla      | PRV              | industrial          | 0,6                     |                        |
| <b>PLANET</b>                             |                    |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>tot urbanizable no pormenorizado</b>   | <b>1028546</b>     | <b>988097</b>    | <b>170641</b>                |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>Total Suelo urbanizable</b>            | <b>2184959,99</b>  |                  | <b>0,0637929</b>             |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>Suelo No Urbanizable</b>               |                    |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| COMUN TIPO I ZRC-I                        | 5120056,42         |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| AGRICOLA TIPO II ZRC-II                   | 8654550,65         |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| TURISTICO MEDIOAMBIENTAL TM ZRC-TM        | 1231227,59         |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>Totales</b>                            | <b>15005834,66</b> |                  | <b>0,38116582</b>            |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>ESPECIALMENTE PROTEGIDO</b>            |                    |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| MONTES ZRP-M                              | 12551799,32        |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| PAISAJISTICO ZRP-P-P                      | 372098,26          |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| CAUCES - ZRP-AF-C                         | 1978896,10         |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| HABITATS ZRP-NA-H                         | 446478,00          |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>Totales</b>                            | <b>15349271,68</b> |                  | <b>0,448143712</b>           |                  |                  |                     |                         |                        |
| SNU RESERVA RED VIARIA                    | 1093095,30         |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| VERTEDERO INERTES                         | 35651,37           |                  |                              |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>Totales</b>                            | <b>1128746,67</b>  |                  | <b>0,032955357</b>           |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>         | <b>31373894,01</b> |                  | <b>0,916005242</b>           |                  |                  |                     |                         |                        |
| <b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>            | <b>34250780</b>    | <b>M2</b>        |                              |                  |                  |                     |                         |                        |



### 3.1.2. LA EVOLUCION URBANA Y POTENCIAL DEL PLAN

El cálculo del potencial del Plan se ha obtenido, en el suelo urbano consolidado estudiando manzana por manzana y evaluando, en cada solar, el más desfavorable de los valores de las viviendas existentes o las que permite el Plan

De este modo tenemos:

En el casco antiguo y centro histórico viviendas existentes con tipología tradicional de planta baja piso y cambra generalmente con una ocupación en planta de 70% dedicando la parte posterior para patio, en muchos casos la edificación existente es solamente en planta baja y piso, en este supuesto se incrementarán hasta llegar a 3 alturas o se computarán las existentes en el caso de edificios fuera de ordenación con alturas superiores. En solares pendientes de edificar se ha establecido las viviendas posibles hasta llegar a tres plantas. La vivienda existente posee una superficie media de 180 m<sup>2</sup> repartidos en planta baja destinada a almacén, planta alta destinada a vivienda y planta superior destinada a trastero o también a dormitorios. El Computo de viviendas y edificabilidad se ha efectuado considerando una edificación materializada del 70% de lo que supondría la ocupación completa de solar y sobre la edificabilidad así obtenida considerar un 10% destinado a otros usos como almacén, garaje o terciarios y el resto una vivienda cada 150 m<sup>2</sup> de techo.

En el suelo urbano de ensanche ocupado por la tipología manzana compacta o residencial se ha considerado la materialización del 80% de la edificabilidad que supondría la ocupación completa del solar multiplicado por la altura permitida en la edificación y sobre la edificabilidad así obtenida considerar un 20% destinado a otros usos como almacén, garaje o terciarios y el resto una vivienda cada 130 m<sup>2</sup> de techo.

Las unidades de Ejecución definidas en suelo Urbano se ha considerado una densidad máxima de 75 Viviendas por hectárea.

En el suelo urbanizable se ha computado la densidad máxima de viviendas por hectárea permitidas por el Plan.

El número de habitantes por vivienda en el Plan Vigente se establece en 2.67 de acuerdo con los criterios establecidos por la Generalitat Valenciana a los efectos del cómputo poblacional. "Previsions de població i habitatge per al planejament a la Comunitat Valenciana" (COPUT 1997) es de **2,67 habitantes/vivienda**.



### 3.1.2.1 POTENCIAL DE POBLACION DEL PLAN.

#### 2.1.- Potencial de Población del Suelo Urbano.

Callosa d'en Sarrià tiene una población de 7522 habitantes a fecha de 1 de enero de 2021.  
(7373 en 2019)

#### POTENCIAL MAXIMO

#### SUELO URBANO

|                        | Ambito | suelo edificable | Edificabilidad | Ord Densidad | Nº máximo viviendas | Nº habitantes |
|------------------------|--------|------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------|
| <b>CENTRE HISTORIC</b> |        |                  |                |              |                     |               |
|                        | 42252  | 24760            | 51996          |              | 311.976             | 832.96        |
| <b>CASC ANTIC</b>      |        |                  |                |              |                     |               |
|                        | 69334  | 40427            | 84896.7        |              | 509.38              | 1360.04       |
| <b>ENSANCHE MC</b>     |        |                  |                |              |                     |               |
|                        | 430352 | 163909           | 396074         |              | 2437.378            | 6507.80       |

#### SUELOS URBANIZABLES DESARROLLADOS Y GESTIONADOS

|                                                        | Ambito        | suelo edificable | Edificabilidad | Ord Densidad | Nº máximo viviendas | Nº habitantes |
|--------------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------|
| <b>Suelos Urbanizables desarrollados y gestionados</b> |               |                  |                |              |                     |               |
| URBANIZACION SANTA CLARA                               | 103666        | 77508            | 22477          |              | 96                  | 307           |
| URBANIZACION SIERRA VERDE PARCIAL (UE1)                | 101775        | 60959            | 30479          |              | 20                  | 54            |
| URBANIZACION ALMEDIA                                   | 80740         | 51074            | 15322          |              | 91                  | 291           |
| <b>Totales</b>                                         | <b>286181</b> | <b>189541</b>    | <b>68278</b>   |              | <b>207</b>          | <b>652</b>    |

Total SUELO URBANO Y GESTIONADOS=832,96+1360,04+6.507'80+652 = 9.352 Habitantes

#### SUELO URBANIZABLE

##### POTENCIAL SUELO URBANIZABLE PLANEAMIENTO ANTERIOR APROBADO

|                                             | Ambito        | suelo edificable | Edificabilidad | Ord Densidad | Nº máximo viviendas | Nº habitantes |
|---------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|---------------------|---------------|
| <b>Suelos Urbanizables en ejecución</b>     |               |                  |                |              |                     |               |
| URBANIZACION SIERRA VERDE PARCIAL (UE2-UE8) | 101775        | 60959            | 30479          |              | 85                  | 227           |
| <b>Totales</b>                              | <b>286181</b> | <b>189541</b>    | <b>68278</b>   |              | <b>85</b>           | <b>227</b>    |



**POTENCIAL SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION PORMENORIZADA BL**

|      |                 |                  |    |    |           |                 |
|------|-----------------|------------------|----|----|-----------|-----------------|
| Nº 1 | AIXARA-FONDO    | 72951,18         | BL | 40 | 291,80472 | 779,12          |
| Nº 2 | ARXOVA          | 97793,81         | BL | 40 | 391,17524 | 1044,44         |
| Nº 3 | ARMAIG          | 68300            | BL | 40 | 273,2     | 729,44          |
| Nº 4 | MICLETA COLOMER | 84688            | BL | 40 | 338,752   | 904,47          |
| Nº 5 | COLOMER ERA     | 40932            | BL | 40 | 163,728   | 437,15          |
| Nº 6 | PEITA           | 112620           | BL | 40 | 450,48    | 1202,78         |
|      | <b>TOTALES</b>  | <b>477284,99</b> |    |    |           | <b>5.097,40</b> |

**POTENCIAL SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION PORMENORIZADA RE**

|      |            | m2    | Tipologia | Densidad | Nº Maximo de viviendas | Habitantes    |
|------|------------|-------|-----------|----------|------------------------|---------------|
| nº 7 | LA CASILLA | 16822 | RE        | 15       | 25,233                 | 67,37         |
| Nº 8 | COLOMINA   | 87907 | RE        | 15       | 131,8605               | 352,06        |
| Nº 9 | RODETA     | 35352 | RE        | 15       | 53,028                 | 141,58        |
|      |            |       |           |          |                        | <b>561,91</b> |

**SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO RESIDENCIAL**

| situación               | Sector m2     | Uso                      | IEB m2/m2 | Dens Max  | nº max viv | habitantes  |
|-------------------------|---------------|--------------------------|-----------|-----------|------------|-------------|
| MARGUEQUIVIR<br>ANIBITS | 876532        | RESIDENCIAL<br>TERCIARIO | 0,21      | 11 viv/ha | 964        | 2573        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>876532</b> |                          |           |           | <b>964</b> | <b>2573</b> |

**Total SUELO URBANIZABLE=227+5097+561+2573=8.458 habitantes**

En consecuencia, el Potencial máximo del Plan se establece en

Suelo Urbano = 9.352 habitantes

Suelo Urbanizable = 8.458 habitantes

**TOTAL = 17.810 HABITANTES**

El potencial de Plan General de 2006 se establecía en 23.166 HABITANTES a los efectos de previsión y computo de necesidades servicios y estándares dotacionales.

La presente modificación puntual del Plan General supone **una REDUCCION**, como mínimo, de **5.356 HABITANTES**.

La ordenación derivada de la modificación del Plan posee un estándar dotacional global superior al de la ordenación vigente.



### 3.1.2.2. LA EVOLUCION URBANA

La Evolución Urbana se acompasa en el desarrollo de los diferentes sectores con las infraestructuras de servicios tanto de carácter local como de carácter primario. Todo ello con independencia de la secuenciación en el desarrollo y programación de suelos establecidas en la modificación puntual.

En cumplimiento de los criterios establecidos en la LOTUP y la ETCV para conseguir un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y una ocupación racional del suelo la presente modificación impone **LA DESCLASIFICACION DE LOS SECTORES QUE NO POSEEN ORDENACION PORMENORIZADA Y UNAS LIMITACIONES RESTRICTIVAS PARA LA PROGRAMACION DE SUELOS.** De ese modo únicamente podrán programarse suelos cuando se justifique la inexistencia de los mismos o la colmatación por gestión, urbanización o edificación de los suelos con la misma tipología o funcionalidad.

1.- La posibilidad de programación de Suelos Urbanos con urbanización o gestión insuficientes, actuaciones de Dotación o Reforma Interior en cualquiera de sus modalidades se mantendrá abierta en justificación de la Legislación.

2.- Los suelos urbanizables con Plan Parcial anterior aprobado del Ámbito Santa Clara y Almedia están gestionados y urbanizados. Las actuaciones de programación se sujetarán a las correspondientes al suelo Urbano.

3.- En los suelos urbanizables del Ámbito Sierra Verde están divididos en 8 unidades de ejecución.

- La Unidad de Ejecución nº 1 está gestionada, urbanizada y parcialmente edificada los programas serán los equivalentes al suelo Urbano.
- Las unidades de ejecución nº 2 y nº 3 están con programa aprobado y en ejecución de obras de conexión y urbanización.
- Las unidades de ejecución nº4, nº 5, nº 6, y nº 7 están sin programación iniciada.
- La unidad de ejecución nº 8 corresponde a la zona de viviendas existentes en sobre el Plan Parcial de 1978, esta parcialmente urbanizada y consolidada por la edificación en más de un 50%.

El Plan General establece que la ejecución de infraestructuras de conexión viaria progresivamente al desarrollo de las unidades de Ejecución. La ejecución de la Red de saneamiento y la conexión al colector General están incluidas en las unidades nº 2 y nº 3 programadas En la misma situación se encuentra la ejecución del depósito regulador de Agua potable. Se establece un canon para la repercusión en las unidades de ejecución no programadas.

El Ámbito del Plan Parcial Sierra Verde posee una superficie de 101.755 m<sup>2</sup>. Las unidades de ejecución nº 1, nº 2 y nº 3 poseen una superficie de (13965 + 11057 + 14058) = 39.080 m<sup>2</sup>. La unidad de ejecución nº 8 posee una superficie de 21762 m<sup>2</sup>. Quedan en consecuencia 40.913 m<sup>2</sup> pendiente de programación en dicho ámbito.



Se establece la posibilidad de aprobar programas en dicho ámbito para completar la zona y finalizar las infraestructuras de conexión.

4.- Los suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada vinculados a la ronda Urbana con tipología BL se componen de 6 sectores. La finalidad de estos suelos es la absorción del Crecimiento Vegetativo y movimiento poblacional vinculado a actividades económicas. Suponen una superficie Total de 477.284 m<sup>2</sup>. Es decir, una media aproximada de 80.000 m<sup>2</sup> por sector.

Se establece la Posibilidad de Programación de uno de los sectores suspendiéndose la programación de Nuevos sectores hasta la gestión y urbanización del sector programado.

5.- Los suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada de baja densidad tipologías RE, como colmatación de las zonas residenciales extensivas del casco urbano son 3 sectores. La superficie Total de estos sectores es de 140.081 m<sup>2</sup>. Es decir, una media aproximada de 43.000 m<sup>2</sup>. Los sectores Casilla y Colomina están parcialmente urbanizados y edificadas en más de un 50 %. Se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.

Se establece la Posibilidad de Programación de uno de los sectores suspendiéndose la programación de Nuevos sectores hasta la gestión y urbanización del sector programado.

6.- Los sectores de Suelo Urbanizable No pormenorizados de baja densidad tipología RE, vinculados al núcleo urbano y como continuidad de las zonas residenciales RE con ordenación pormenorizada SE DESCLASIFICAN Y SE CLASIFICAN COM SUELO NO URBANIZABLE TIPO I , ZRC-I son los sectores Almedia II, Pinets y Maus, poseen una superficie total de (78943+97505+142833) = 319.281 m<sup>2</sup>. En estos suelos se suspende su programación hasta que estén programados, gestionados y urbanizados el 50% de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada junto al casco urbano con tipología RE (Casilla, Colomina y Rodeta).

7.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales con ordenación Pormenorizada son 2, Armaig-industrial y Micleta-Saforna. Se trata de suelos Semiconsolidados por edificaciones y actividades anteriores al Plan General de 2006. Están dotados parcialmente de urbanización. Poseen una superficie (55955+196912) = 252.857 m<sup>2</sup>. En estos sectores se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.



8.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales Sin ordenación Pormenorizada son 2.

- El sector Planet se encuentra con una industria cerámica en funcionamiento con una AAI, sin gestionar. Ocupa el 60% de la superficie del sector. Existe una cesión anticipada de zonas de servicios con reserva de aprovechamiento. Se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado. Están dotados parcialmente de urbanización. Posee una superficie total de 111565 m<sup>2</sup>.
- El sector Micleta está situado entre los sectores de actividades productivas terciario con ordenación pormenorizada (Armaig-industrial y Micleta-Saforna). SE DESCLASIFICA Y SE CLASIFICA COMO SUELO NO URBANIZABLE TIPO I , ZRC-I. Posee una superficie total de 150405 m<sup>2</sup>., Posee una superficie total de 150405 m<sup>2</sup>.

9.- El sector de la zona Anibits Margequivir, Objeto de la Modificación Puntual posee una superficie de 876.532 m<sup>2</sup> con una Red Primaria exterior adscrita de 123.922 m<sup>2</sup>. Se compone de una zona Residencial, una zona terciaria y actividades productivas y una zona destinada a complejo inmobiliario (residencial Terciario). La planificación establece, en cuanto a suelo lucrativo, en la zona residencia un máximo del 30 % de la edificabilidad para actividades productivas.

Justificada la carencia de dicho tipo de suelos dentro del contexto municipal y comarcal se posibilita la programación de dichos suelos.

10.- En los suelos indicados como SNU tipo I en el Plan se suspende su posible programación hasta que se justifique el cumplimiento de objetivos del presente Plan General y se aprecie la carencia de suelo por agotamiento del Plan.



---

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN.**

La planificación urbanística en la Comunidad Valenciana parte fundamentalmente del Vigente Decreto Ley 1/2021 DL 1/2021, de 18 de julio, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana y de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana aprobada por D. 1/2011, de 13 de enero, del Consell. Callosa d'en Sarria está incluida en el Área Funcional de la Marina Baixa como el espacio integrado por 18 municipios de la comarca citada.

De acuerdo con el TRLOTUP, El Objetivo es conseguir un desarrollo territorial y urbanístico sostenible que es lo que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje.

Para el Cumplimiento de estos aspectos y tras la Sentencia del TSJCV la Versión Preliminar de **la Modificación REDUCE un total de 822.845 m<sup>2</sup>** respecto del Plan General de Ordenación Urbana Aprobado en 2006 en el que se anuló el sector 14.



#### **4.1 EL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO PRINCIPALES OBJETIVOS, CRITERIOS Y AFECCIONES APLICABLES.**

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 27 de abril de 2017, acordó EMITIR EL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO del Documento Inicial Estratégico presentado por el Ayuntamiento de Callosa d'en Sarrià "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y ORDENACION PORMENORIZADA DE LA ZONA "ANIBITS-MARGEQUIVIR".

El D.A. posee el siguiente contenido:

##### **A. FUNDAMENTOS POR LOS QUE SE SOMETE LA MODIFICACIÓN A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

##### **B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO**

- B.1 Documentación Aportada
- B.2 Información territorial
- B.3 Planeamiento vigente
- B.4 Descripción de la propuesta de la Modificación
- B.5 Efectos previsibles sobre el medio ambiente

##### **C. CONSULTAS REALIZADAS**

##### **D. FACTORES AMBIENTALES Y AFECCIONES LEGALES**

- Espacios de Red Natura 2000.
- Espacios Naturales protegidos.
- Cuevas
- Paisaje.
- Suelo forestal y patrimonio arbóreo monumental.
- Vías pecuarias.
- Riesgos ambientales y territoriales:
  - \* Inundación:
  - \* Riesgo Sísmico.
  - \* Riesgo de incendio forestal:
  - \* Riesgo de deslizamientos.
- Dominio Público Hidráulico
- Recursos hídricos.
- Aguas Residuales.
- Capacidad agrícola.
- Gestión de Residuos.
- Contaminación acústica.
- Infraestructuras lineales.
- Movilidad
- Patrimonio Cultural Valenciano.
- Educación.
- Relación otros Planes y Programas. Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).

##### **E. ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS POR LA APLICACIÓN DEL PLAN**

##### **F. AMPLITUD, NIVEL DE DETALLE Y GRADO DE ESPECIFICACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO**



**G. TRÁMITES SIGUIENTES A SEGUIR EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**  
**ANEXO I - MODALIDADES DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS, IDENTIFICACIÓN DE**  
**LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PÚBLICO INTERESADO**  
**ANEXO II.- OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS.**

El Documento de Alcance indica en su apartado F) que **se insta a la continuación de la tramitación mediante el procedimiento ordinario.**

En el DA se observa la existencia de una serie de afecciones tanto legales, como ambientales de relevancia:

**FACTORES AMBIENTALES Y AFECCIONES LEGALES**

- **Espacios de Red Natura 2000.** *“señala que la actuación puede tener efectos sobre la RED Natura 2000 por lo que debe ser sometido a evaluación de repercusiones sobre dicha red”*
- **Espacios Naturales protegidos.** Solo términos colindantes
- **Cuevas.** No existen
- **Paisaje.** Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. *“se debe revisar el estudio de alternativas incorporando la afección paisajística y visual”* para ello requiere la Definición Previa a escala municipal de la infraestructura verde, Estudio de paisaje a nivel municipal y Preservar de la urbanización zonas con pendiente superior al 50%
- **Suelo forestal y patrimonio arbóreo monumental.** Deberá efectuarse estudio cualitativo y cuantitativo de la vegetación que se pretende eliminar además de las consecuencias y de la afección a la fauna.
- **Vías pecuarias.** Colada Segarra, de 6 a 8 metros de anchura, siendo necesario que se conserve la continuidad del tránsito ganadero, o bien se proponga trazado alternativo.
- **Riesgos ambientales y territoriales:**
  - \* **Inundación: (PATRICOVA)** debe elaborarse un anexo de Inundabilidad que estudie:
  - \* Delimitación de las zonas de inundación. \* Compatibilidad de las calificaciones propuestas con las afecciones de inundabilidad existentes. \* Cumplimiento de las condiciones de uso junto a los cauces. \* Condicionantes para el Proyecto de Urbanización.
  - \* **Riesgo Sísmico.** será necesario la elaboración de un Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.
  - \* **Riesgo de incendio forestal:** Este riesgo afectará a todos los suelos colindantes,
  - \* **Riesgo de deslizamientos.** afecta a las manzanas M8 a M12 y por lo tanto será necesario la elaboración de estudios geotécnicos previos a la realización de actuaciones urbanísticas.
- **Dominio Público Hidráulico.** clasificación como suelo rural (SNU). Estos cauces se encuentran protegidos por una franja lateral de 5 metros de anchura, que constituye la zona de servidumbre, y por una faja lateral de 100 metros de anchura, que conforma la zona de policía.
- **Recursos hídricos.** se debe elaborar un Estudio de Demandas
- **Aguas Residuales.** El sector puede realizar su propia depuración o bien conectarse a la EDAR de Altea en función del momento. En reutilización de aguas la modificación ya no contempla campo de Golf.



- **Capacidad agrícola.** La capacidad del suelo para este uso es de moderada a baja.
- **Gestión de Residuos.** El municipio se incluye en la Zona 6 del PIR.
- **Urbanismo.** Deben excluirse del sector los suelos de dominio público (cauces, vía pecuaria) y considerarlos SNU protegidos. \* Deberán definirse las magnitudes y los elementos de la ordenación estructural y la pormenorizada. \* Los viales interiores no pueden ser de titularidad privada.
- **Contaminación acústica.** será necesario la elaboración de Estudio Acústico
- **Infraestructuras lineales.** el sector debe financiar y ejecutar la rotonda de acceso al mismo. Deberá elaborarse un Estudio de Tráfico,
- **Movilidad.** el Servicio de Movilidad Urbana emite informe en el que señala que la propuesta contraviene lo establecido en el art. 6.1 de la Ley 6/2011. el municipio necesitará redactar un Plan de Movilidad dado el modelo de crecimiento propuesto.
- **Patrimonio Cultural Valenciano.** se informa favorablemente esta actuación y su traslado a las zonas verdes.
- **Educación.** Solicita mayor información para poder emitir nuevo informe.
- **Relación otros Planes y Programas. Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV).** En la ETCV se establecen un conjunto de criterios de crecimiento de suelo con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de crecimiento racional y sostenible. Para este municipio se obtiene una superficie máxima de crecimiento residencial de 282.537 m<sup>2</sup> para los próximos 20 años. Para actividades económicas se obtiene una superficie máxima de 148.616 m<sup>2</sup>. (aunque ambas pueden ampliarse justificadamente un 50%). Con los casi 900.000 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable residencial previstos en el planeamiento vigente ya se superan las cuantías previstas en la ETCV, por lo que solo tendría cabida crear un nuevo sector con otros 500.000 m<sup>2</sup> de suelo residencial excepcionándolo como actuación estratégica, de acuerdo con el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 19/10/16.

#### El DA realiza un **ANÁLISIS DE LA PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS POR LA APLICACIÓN DEL PLAN.**

Sobre el sucinto Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan se manifiesta, interpreta y establece consecuencias y conclusiones sobre la documentación de modo anticipado sobre:

la Capacidad de acogida del territorio.

Alternativas estudiadas, La sentencia del TSJCV,

antecedentes ambientales,

estado de los hábitats, cartografía de hábitats, SNU protección de hábitats en la zona norte.

debe estudiarse detalladamente la afección sobre los mismos y que puede tener efectos apreciables sobre la Red Natura 2000.

valor paisajístico,



sellado de suelo, Se indica *“La reclasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial requeriría (al margen de la idoneidad respecto de la localización) no sólo la desclasificación del suelo urbanizable sino también la reducción de las dimensiones del mismo para ajustarse al umbral establecido por la ECTV.”*

informes realizados en otros municipios de la Marina Baixa.

Suelos Forestales.

Movilidad. Deberá considerarse el modelo de crecimiento de ciudad compacta como prioritario y los principios básicos de la movilidad sostenible y la ocupación racional del suelo.

Cumplimiento de las DEUT's sobre la reclasificación en suelos no urbanizable tipo I y la afección de la Sentencia del TSJCV sobre las DEUT's

Se recuerda el contenido del art 8 de la LOTUP

- \* *Adaptación de las construcciones al medio en el que se sitúan.*
- \* *Respeto de la topografía y de la vegetación.*
- \* *Mantener el carácter y la visibilidad de los paisajes de mayor valor.*

Y Se indica *“La reclasificación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial requeriría (al margen de la idoneidad respecto de la localización) no sólo la desclasificación del suelo urbanizable sino también la reducción de las dimensiones del mismo para ajustarse al umbral establecido por la ECTV.”*

En el Apartado **F. AMPLITUD, NIVEL DE DETALLE Y GRADO DE ESPECIFICACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO** indica *“este órgano ambiental determina” ... “que se pueden producir efectos significativos sobre el medio ambiente y por tanto se somete al procedimiento de evaluación ambiental y territorial ordinario”*

A continuación, establece las **CONSIDERACIONES PARA LA ELABORACION DEL EATE Y DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.**

“Los criterios establecidos en la documentación presentada para la determinación de la **capacidad de acogida** de la actuación en el territorio, materializados en los denominados “niveles de restricción” son contrarios al modelo territorial y a las DEUTs del Plan General vigente y discordantes con las directrices de la ETCV relativas al paisaje, el patrimonio natural y los espacios forestales así como las relativas a la ocupación racional y sostenible del suelo y en particular en la Directriz 79 “Infraestructura verde y crecimiento de suelo para uso residencial que establece:

- 1” El primer condicionante de los nuevos desarrollos residenciales es la capacidad de acogida del territorio determinada en función de la conservación de los valores ambientales paisajísticos, económicos y culturales y la integridad de los procesos asociados a los mismos materializados en la infraestructura verde



2. La planificación territorial y urbanística deberá definir la infraestructura verde con carácter previo al análisis y determinación de las necesidades de suelo para futuros desarrollos residenciales”

La Versión Preliminar de la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y EL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO se acompaña de:

Estudio de Alternativas considerando los aspectos indicados

Definición de la infraestructura Verde a Escala Municipal

**El Valor Paisajístico y Red Natura.** En relación a “los dos tercios septentrionales del sector delimitado afectan a terrenos con un elevado valor paisajístico y ambiental evidenciados por la pertenencia simultánea al Paisaje de Relevancia Regional “ PRR-23 Depresiones y Sierra de la Vall de Gallinera a Castells de Castells” y al LIC” la Red Natura 2000 “LIC Serres de Ferrer y Bèrnia y En relación con el valor paisajístico, los terrenos del sector incluidos en el PPR-22, de acuerdo con la documentación del PAT de Infraestructura Verde y Paisaje, forman parte de los sistemas agroforestales y paisajes de relieve singular de la Sierra de Ferrer y Bernia, que fueron considerados como elementos y áreas significativas o características de la Infraestructura Verde a preservar en el ámbito del PRR-22. Dicha valoración ha sido validada por el informe emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.”

La Versión Preliminar de la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y EL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO se acompaña de:

Estudio de Afecciones a Red Natura 2000 sobre su dimensión, estado y medidas.

Estudio de Paisaje a nivel Municipal, con justificación y cumplimiento de medidas.

En relación con los **valores ambientales**, “tal y como se ha indicado anteriormente, la cartografía de hàbitats a escala 10.0000, elaborada por el òrgano gestor de la Red Natura 2000, ha ratificado que los hàbitats que motivaron la declaración del LIC no sólo existían ámbito del sector sino que se encuentran en buen estado de conservación en la superficie coincidente con el Paisaje de Relevancia Regional, habiendo detectado además otras formaciones vegetales que por su rareza y singularidad incrementan el valor ambiental del entorno.” Tanto en el EATE, en la definición de la INFRAESTRUCTURA VERDE, en el ESTUDIO DE PAISAJE se ESTUDIAN , VALORAN, GRADUAN y PROPONEN actuaciones validadas anteriormente sobre efectos no significativos.

Por tanto se justifica la aplicación de la directriz 41 “Principios directores del patrimonio natural y de la directriz 42 de la ETCV “Criterios para la gestión territorial del patrimonio natural y en particular en lo indicado en el punto 8 de la misma (garantizar en los términos establecidos por la legislación ambiental la prevalencia de la protección de los valores naturales significativos sobre otras estrategias sectoriales que puedan entrar en conflicto con dicha protección, especialmente en materia de ordenación del territorio y gestión de los recursos naturales).

Se justifica con la reducción de la zona afectada en **un total de 876.532 m2, más de OCHENTA Y DOS HECTAREAS.**



Se justifica cumplimiento de los criterios establecidos en la Normativa europea y en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana en cuanto a la **ocupación Racional y sostenible del suelo** (en capítulo siguiente) garantizando los valores ambientales a proteger. Se justifica la compatibilidad de la afección a los **Hàbitats existents y a los hàbitats de interès Prioritari** en su estado actual y potencial.

Se justifica el **modelo de ciudad** planteado de acuerdo con la LOTUP, y la Ley 6/2011 de Movilidad, Dentro del Marco de crecimiento residencial y de actividades económicas del área funcional de la ETCV, la Marina Baixa. Se establecen corredores para evitar las conurbaciones no deseadas y se justifica la mejor situación para la movilidad pública dentro del contexto comarcal. La Versión Preliminar de la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA Y EL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATEGICO se acompaña de:

Estudio de Movilidad

Estudio de Tráfico.

Se justifica el Cumplimiento de las DEUTs sobre viabilidad de ubicación de crecimientos **“Dentro del contexto comarcal de la Costa Blanca como polo de crecimiento Turístico y dentro del contexto próximo de crecimiento de los municipios limítrofes”**

El crecimiento y los suelos urbanizables se gradúan en función de su finalidad diferenciando por un lado en el crecimiento de actividades económicas las zonas semi-consolidadas existentes y las de nueva implantación y por otro lado diferenciando la necesidad de absorber el Crecimiento Residencial Vegetativo del crecimiento Residencial vinculado al Turismo como motor económico dentro del ámbito funcional de la Marina Baixa.

Se adjuntan los anexos derivados de los informes sectoriales indicados:

Estudio de Paisaje,

Estudio Acústico,

Estudio de demandas hídricas,

justificación de las reservas dotacionales educativas,

Estudio de Tráfico,

Plan de Movilidad y

Plan de Actuación Municipal frente a riesgo sísmico.

Igualmente se Acompaña de un Plan de Seguimiento de acuerdo con lo establecido en el art 58 del TRLOTUP



De acuerdo con el DA en el EATE se incluyen y justifican el cumplimiento de los **OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS** establecidos en el Anexo II y los **INDICADORES DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES** indicados en el Anexo III del DA.

#### **OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS**

- 1.- Utilización racional del suelo
- 2.- Protección del medio natural
- 3.- Prevención de riesgos naturales e inducidos
- 4.- Uso sostenible y protección de los recursos hídricos
- 5.- Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural
- 6.- Adecuada gestión de los residuos
- 7.- Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos
- 8.- Mejora del entorno urbano
- 9.- Integración de la Infraestructura Verde
- 10.- Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público
- 11.- Protección del paisaje

**INDICADORES DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES** Se establecen Decisiones a tomar y los Indicadores de referencia para su cumplimiento.

- 1 **OBJETIVO/CRITERIO:** Utilización racional del suelo.
- 2 **OBJETIVO/CRITERIO:** Prevención de riesgos naturales e inducidos.
- 3 **OBJETIVO/CRITERIO:** Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.
- 4 **OBJETIVO/CRITERIO:** Adecuada gestión de los residuos.
- 5 **OBJETIVO/CRITERIO:** Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.
- 6 **OBJETIVO/CRITERIO:** Mejora del entorno urbano.
- 7 **OBJETIVO/CRITERIO:** Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.
- 8 **OBJETIVO/CRITERIO:** Protección del paisaje.



#### **4.2 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS RECTORES DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANISMO Y PAISAJE**

El modelo del Plan General vigente y la modificación propuesta, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP facilita y mejora la implantación racional de actividades económicas en el territorio que son compatibles con la conservación y mejora de los valores ambientales, culturales y paisajísticos existentes.

La modificación del Plan se plantea para mejorar el Planeamiento vigente desde un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio. Los criterios de sostenibilidad han sido determinantes en la modificación puntual propuesta.

Se procede a una evaluación de detalle para una posterior selección de la secuencia en implantación de los suelos de nuevo desarrollo en función de su uso y finalidad y que respondan a necesidades reales y objetivas, justificadas en indicadores a una implantación de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para mejorar garantizar la sostenibilidad global del plan.

1.- Entre los objetivos y criterios de la modificación del plan general para la sostenibilidad del territorio y mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, procurando su desarrollo económico y la preservación de sus valores naturales y culturales, destacan los siguientes:

- mejorar el Plan General fomentando la participación pública en los diferentes estadios de su redacción.
- Adecuar la ordenación territorial del término municipal a los criterios ambientales y de sostenibilidad territorial introducidos en la legislación urbanística, con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2006.
- Minimizar los principales impactos ambientales en las implantaciones de suelos previstas y en el ámbito de la modificación.
- Aplicar perspectiva de género en la ordenación del territorio afectado y procurar soluciones que supongan una mejora en la calidad de vida de los diferentes grupos que integran la sociedad, evitando soluciones espaciales discriminatorias y ambientes de exclusión social.
- El desarrollo sostenible y la adaptación y lucha contra el cambio climático, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, es una oportunidad de mejora a introducir en la modificación puntual del Plan. La sostenibilidad constituye uno de los apoyos estratégicos de su futuro.

2.- La Infraestructura Verde y el Paisaje se han convertido, en nuestra legislación, en dos elementos clave y estratégicos para la Planificación Territorial y Urbanística, como establece la



Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que establece la exigencia de definir una Infraestructura Verde como paso preliminar a cualquier ordenación o desarrollo urbanístico que se planifique, y la vigente Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, que define su concepto y funciones en las diferentes clases de suelo que puedan establecerse en los planes de ordenación. Configurada como un sistema territorial básico, la Infraestructura Verde estará formada por aquellos ámbitos de mayor valor ambiental, agrícola, cultural y paisajístico, junto con aquellas zonas críticas del territorio que están sometidas a riesgos naturales o inducidos por una posible transformación, y el conjunto de corredores ecológicos y conexiones funcionales que comuniquen los elementos anteriores.

La Infraestructura Verde está definida en la modificación del Plan en el nivel municipal. Incluye también las unidades y recursos paisajísticos que, de acuerdo con el Estudio de Paisaje anejo a este documento, han resultado de valor Alto o Muy Alto. También se han incluido las áreas identificadas como Protección Paisajística, de Protección de Cauces y de Protección de Montes incluidas en el Plan vigente.

El paisaje es entendido como seña de identidad cultural del territorio y también como un activo de competitividad económica, cuya conservación y puesta en valor requiere, tanto de la preservación de los paisajes más preciados como de la adecuada gestión de todos los paisajes naturales y rurales, así como de los urbanos y periurbanos. El paisaje es un condicionante de la implantación de usos, actividades e infraestructuras en el territorio. El estrangulamiento de la Población de Callosa d'en Sarrià en la participación del crecimiento económico vinculado al turismo ha provocado que únicamente se plantee la economía agrícola en sus variedades de regadío níspero, cítricos y últimamente aguacate.

La competitividad agrícola y el rendimiento de la instalación se mejora a costa del paisaje con grandes invernaderos. No existe otra alternativa económica en la actualidad. Mientras no exista la posibilidad de implantar una diversificación económica suficiente en la población no es viable plantear limitaciones a la producción agrícola, aunque existan peticiones de los municipios turísticos colindantes.

3.- Para conseguir un crecimiento y ocupación sostenible del territorio la presente Modificación Puntual se ha seguido los criterios siguientes:

- La delimitación previa de la infraestructura verde a nivel municipal y la identificación de los paisajes de mayor valor en el territorio municipal, para conseguir que los desarrollos propuestos sean compatibles con la conservación y mejora de aquellos elementos. Sobre todo, en el ámbito de la modificación indicando las zonas de posible afección
- La adecuación de las superficies de crecimiento a las necesidades reales, de acuerdo con la población esperada y el conjunto comarcal, tanto en el uso residencial como en el industrial y terciario.
- La voluntad de conseguir una estructura de ciudad ordenada sobre los ejes estructurales de comunicación y de actividades en relación con el área funcional en la que se inscribe,



consiguiendo armonizar la ciudad compacta en el núcleo urbano y los crecimientos vinculados al sector turístico sobre los ejes de comunicación, racionalizando y ordenando las zonas de movilidad y el transporte público.

Por ello, las líneas básicas en la definición de los suelos ocupables, son:

- La consideración de la ronda de circunvalación como el estructurante del crecimiento del casco urbano.
- Análisis detallado de los elementos merecedores de protección ambiental, de protección visual, o de protección por riesgos naturales, todo ello profundizando, más allá de la definición a grandes rasgos definida en las directrices de la Comunidad Autónoma y de la inconcreción, por la escala de trabajo, de los límites que no se adecúan a la realidad del territorio analizado.
- Limitar el crecimiento urbano de los suelos urbanizables a una escala adecuada a las previsiones establecidas en La ETCV.
- Se ha mejorado la transición entre las zonas urbanizadas y los corredores territoriales.
- Se mantiene la situación de los suelos urbanizables de actividades económicas por su estado de semi-consolidación y la implantación de suelos para actividades económicas vinculadas al sector turístico como motor de la Marina Baixa.

4.- Crecimiento máximo de suelo Residencial y para actividades Económicas. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana establece una serie de directrices que regulan el sistema de asentamientos en el territorio.

Callosa d'en Sarrià se encuentra en el área funcional de la Marina Baixa. A partir de ahí procede orientar la ordenación de los equipamientos y servicios y para que sirvan como referencia espacial en la planificación subregional.

En la Presente modificación del Plan General se trata, en definitiva, de encauzar adecuadamente los cambios de uso del suelo, minimizando los impactos negativos, manteniendo los elementos estructurales que confieren identidad al territorio.



#### **4.3 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

La ETCV propone una serie de criterios para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos urbanísticos en el territorio, tanto para el suelo residencial como para el suelo destinado a actividades económicas. Estos criterios están basados en las expectativas demográficas y económicas para cada municipio, que razonablemente se han supuesto desde una visión conjunta del territorio y que se recogen en las directrices 80-86 y 95-100 de la ETCV, con sus correspondientes criterios de flexibilidad.

El análisis urbanístico que se realiza justifica la Actuación en un contexto macroterritorial y en función de los modelos de desarrollo socioeconómico y territorial para Callosa d'en Sarriá e integrados en Objetivos y Principios de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana y por tanto valida esta actuación con este ámbito municipal. No obstante, y ya dentro del municipio existen distintas opciones que desde una óptica territorial y ambiental se podrían plantear a priori como de cierta viabilidad, si bien con distintas rémoras o déficits iniciales. Este análisis de alternativas potenciales es realizado en el correspondiente anexo, al considerarlo que previamente se precisa caracterizar ambientalmente el ámbito de análisis y a partir de ese análisis valorar la capacidad de acogida territorial para implantar actuaciones urbanísticas. Posteriormente se realiza un análisis de las distintas alternativas de diseño de la opción seleccionada a nivel municipal.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana fue aprobada en fecha de 13 de enero de 2011, mediante el DECRETO 1/2011, del Consell. A pesar de que esta estrategia se materializa con posterioridad a la aprobación del modelo Territorial establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarriá de 2006, sus determinaciones son plenamente compatibles con estos proyectos, debido principalmente a que esta estrategia se fundamenta en el desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, y han sido considerados desde el inicio del proceso de redacción de los diferentes proyectos.

Además, los extensos estudios realizados sobre el ámbito de actuación, en el que han participado los servicios con competencias en ordenación del territorio, paisaje e impacto ambiental favorece la adopción de un enfoque integral para la búsqueda de soluciones, acorde con las líneas que plantea la Estrategia Territorial de la CV.

Esta estrategia territorial es el instrumento que define un modelo territorial de futuro para la Comunitat Valenciana con el máximo consenso entre los agentes sociales que operan en el territorio.

Es éste un modelo que integra las políticas sectoriales con proyección territorial que tiene en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, fomenta las acciones impulsoras de cambios en el territorio, establece directrices de planificación y gestión para el suelo no urbanizable, y define los ámbitos adecuados para la planificación de ámbito subregional. Todo



ello, en un escenario económico y social complejo en el que se están produciendo cambios trascendentales que van a tener grandes repercusiones en la estructura y posición estratégica de los territorios en el entorno global.

Entre las novedades que incluye la estrategia territorial se encuentra la Infraestructura Verde del territorio, como sistema que incorpora todos los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural, así como los denominados críticos por ser susceptibles de riesgos naturales e inducidos.

Todos estos espacios tienen que formar una red continua en el territorio para lo que se incluyen en esta infraestructura los elementos de conexión biológica y territorial que garanticen la permeabilidad de este sistema y, al mismo tiempo, contribuyan a mejorar la diversidad biológica global del territorio. La estrategia territorial define estos ámbitos constituyentes de la Infraestructura Verde y propone un conjunto de principios directores y criterios para la adecuada planificación y gestión de cada uno de ellos, sin olvidar su conservación activa relacionada con su uso público racional y sostenible.

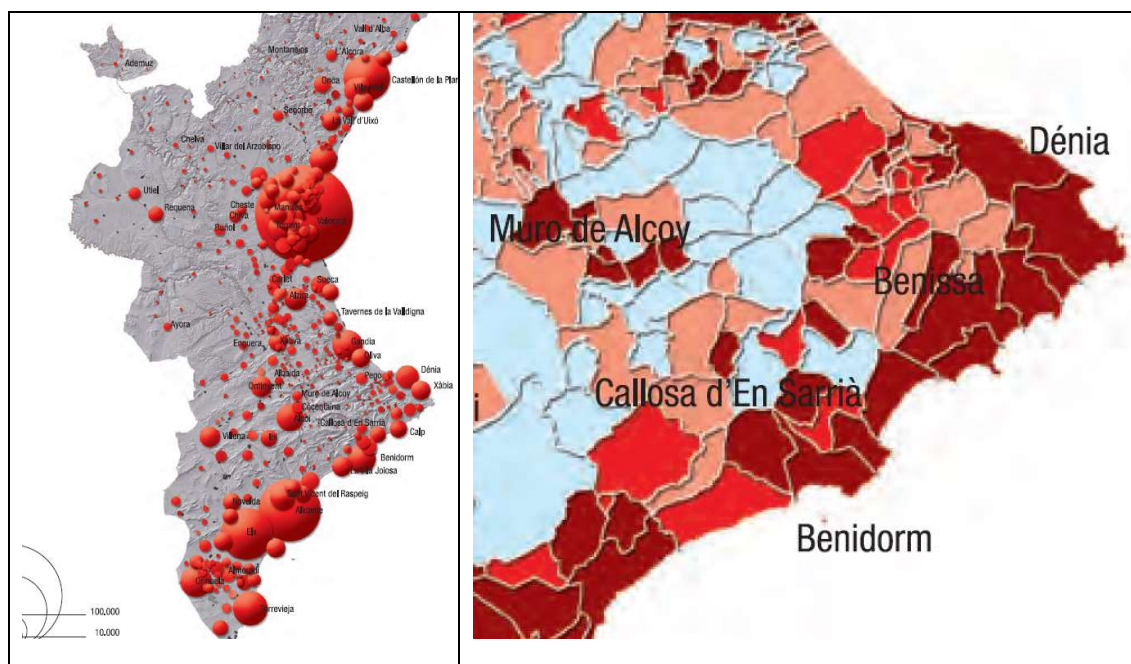
Las acciones deben favorecer los procesos naturales en la medida que éstos sean viables económica, social y ambientalmente. Todas estas premisas se han considerado desde el comienzo del proceso de decisión y de diseño de las actuaciones de los proyectos.

Entre las determinaciones y directrices de la estrategia territorial, destacamos a continuación las que tienen mayor relación con la actuación que nos ocupa:

Respecto del TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL la actuación propuesta pretende la ordenación del territorio de Callosa d'en Sarrià para conseguir un territorio más competitivo en lo económico, más respetuoso en lo ambiental y más integrador en lo social. La actuación se plantea como un instrumento de dinamización territorial, que identifica y analiza las oportunidades que ofrece el territorio y desarrolla una propuesta para su aprovechamiento, desde la compatibilización del desarrollo económico con la conservación y mejora de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.

Los objetivos generales de la ETCV que afectan y se justifican en la actuación son:

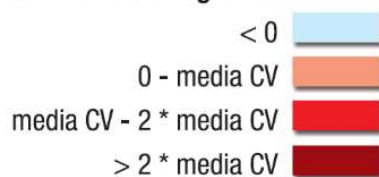
**Objetivo 1: Mantener la diversidad y la vertebración del sistema de ciudades.** Con la actuación se potencia la importancia de las ciudades medias como fórmula de ejercer políticas de reequilibrio entre la franja litoral y la intermedia introduciendo la actividad turística de calidad hacia el interior de la comunidad compatibilizándolo con el modelo urbano mediterráneo tradicional



Se trata de cambiar hacia pautas de crecimiento más descentralizadas favoreciendo la actividad interior.

Se incardina dentro de los modelos de ciudades entre 5000 y 25000 habitante que son las que presentan un mayor potencial en el eje Denia Pilar de la Horadada

#### Tasa crecimiento demográfico



1991-2001

Toda la zona incluso los municipios de interior en las marinas Alta y Baixa han crecido demográficamente excepto callosa que indica una tasa de crecimiento cero al quedarse fuera de la actividad vinculada a la economía turística y por debajo de la media de la Comunidad en el periodo 2001-2009.

La vertebración establecida de cota 100, mundo rural y la franja intermedia del territorio sitúa a Callosa d'en Sarrià en la franja intermedia y siendo que se indica un crecimiento demográfico para esta zona del 18 % callosa ha tenido un crecimiento cero.



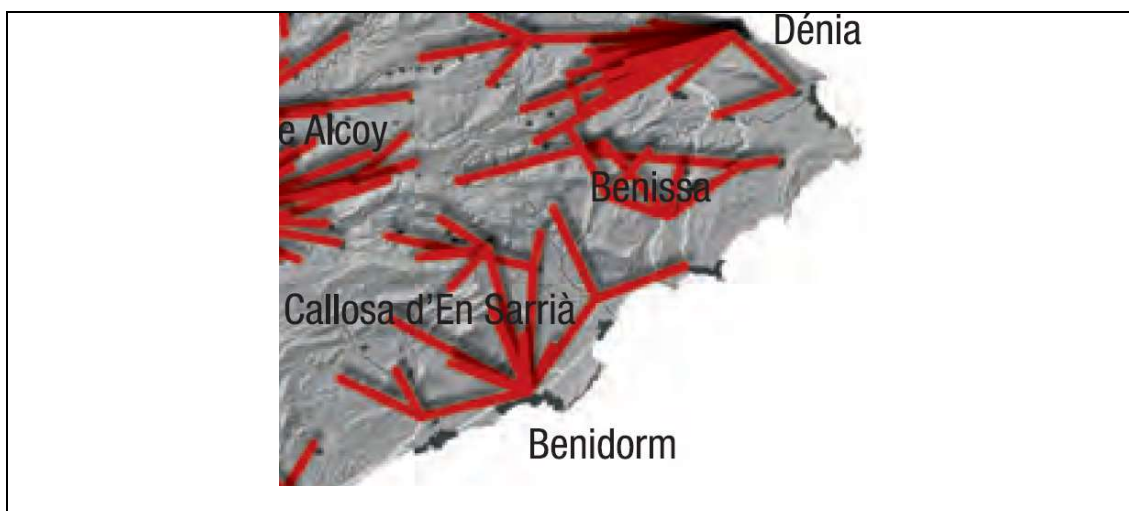
Se indica expresamente en este objetivo que la franja intermedia es la Clave para el futuro del territorio pues al margen de su importante función ambiental y paisajística desempeñan un papel fundamental para el mantenimiento del equilibrio poblacional y de la cohesión territorial.



Las áreas urbanas integradas posibilitan la coordinación territorial de modo que se avanza en una integración funcional por economías de escala y formulas rentables de transporte público y equipamientos con la preservación y puesta en valor de la infraestructura verde.

Con la actuación se reequilibra la polaridad de la zona puramente litoral haciendo participe a la población de Callosa d'en Sarrià de este modelo económico.

Igualmente, la poca población que se mantiene en Callosa d'en Sarrià se vincula en más de un 50% a movimientos del mercado laboral hacia la costa, bien servicios vinculados al turismo y servicios o vinculados a la construcción.



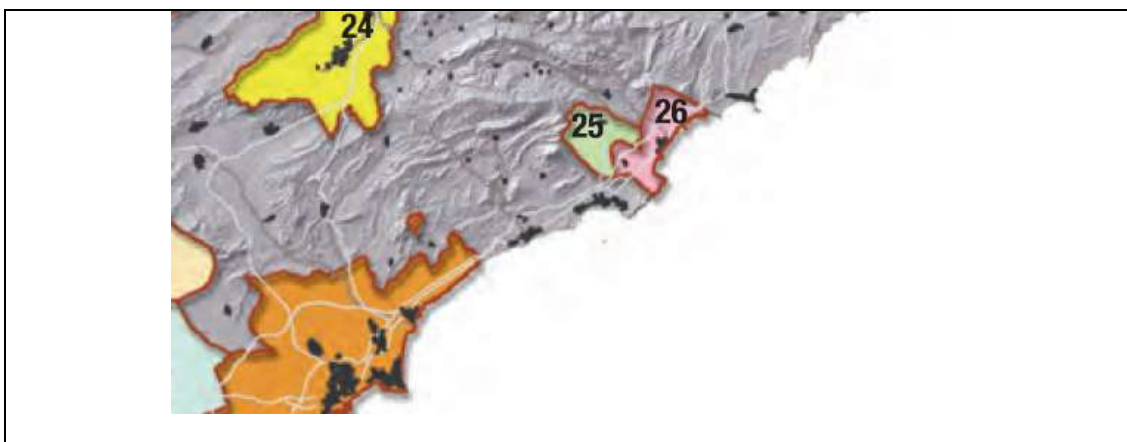
De las metas planteadas en este objetivo con la actuación se cumplen las siguientes:

- La cohesión territorial logrando la descentralización de la actividad económica y produciendo pautas de movilidad sostenible.
- Se ofrece una alternativa de calidad con un patrón de eficiencia de conjunto debido a su situación singular y estratégica por comunicación e inserción medioambiental
- Se plantea un modelo urbanístico polinuclear, compacto por un lado faldas de bernia y de múltiples centralidades por otro.
- Se materializa la tendencia de crecimiento de la franja intermedia frente al mantenimiento de los modelos del litoral.
- Con la actuación se consigue la integración urbana, equilibrio y articulación territorial y promoción de ámbitos afectados por la crisis económica.
- Se aumenta el modelo polifuncional de ciudades de modo que se otorga una importancia a Callosa d'en Sarria que ahora está fuera del sistema.

Igualmente se materializan las fortalezas y oportunidades de:

el sistema de ciudades equilibrando la franja intermedia de la Marina Baixa  
implementar políticas de reequilibrio territorial

Las áreas urbanas integradas en la Marina Baixa son las correspondientes a Polop La Nucia y L'Alfàs del Pi-Altea se pretende potenciar las infraestructuras de comunicación y prolongar el arco desde Altea hacia el interior por su parte norte y poner en valor la proximidad física del territorio para una integración funcional



Se consigue mejoras en transporte público y rentabilidad. Un rendimiento mayor de la línea del TRAM y del acceso a la AP-7 , tratamiento conjunto de las zonas húmedas y de los conectores fluviales de la infraestructura verde, Rentabilidad de las infraestructuras de depuración conjuntas, Rentabilidad de los sistemas de abastecimiento y caudales ecológicos del Algar - Guadalest

El sistema nodal de referencia incluye a Callosa d'en Sarrià como centro de polaridad comarcal por su influencia histórica respecto de los municipios del sistema rural del interior de la comarca ofreciendo parte de los equipamientos básicos de apoyo a estos.

Se encuadra dentro del área funcional de la marina Baixa.



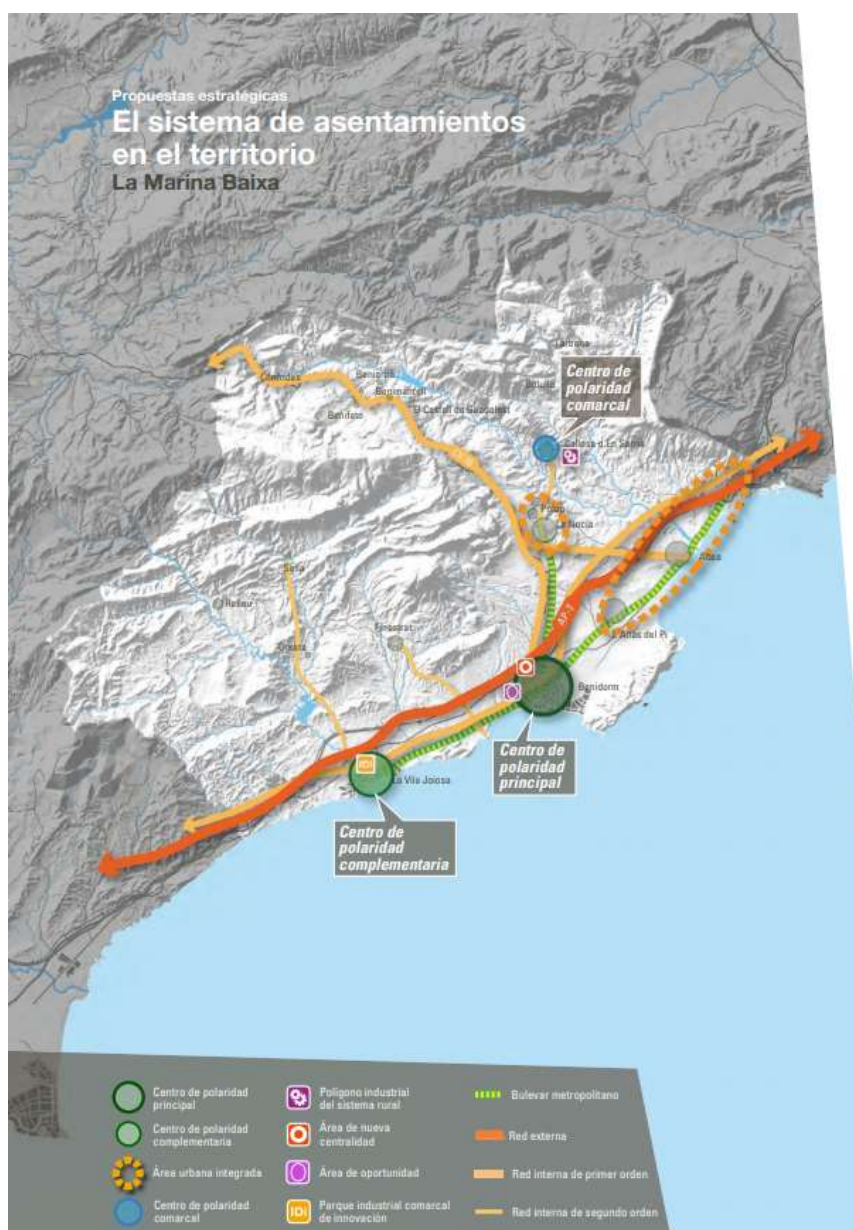


Para la formación de áreas de trabajo se ha tenido en cuenta que Callosa plantea una mano de obra elevada que manteniéndose dentro del área se desplaza permanentemente hacia la costa.



- El sistema de asentamientos en el territorio. Desarrollar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población.

Las ciudades de Benidorm y La Vila Joiosa, por su tamaño funcional y poblacional, son las más adecuadas para seguir siendo los centros prestadores de servicios supramunicipales en la Marina Baixa, así como Callosa d'En Sarrià respecto a su entorno de municipios rurales.

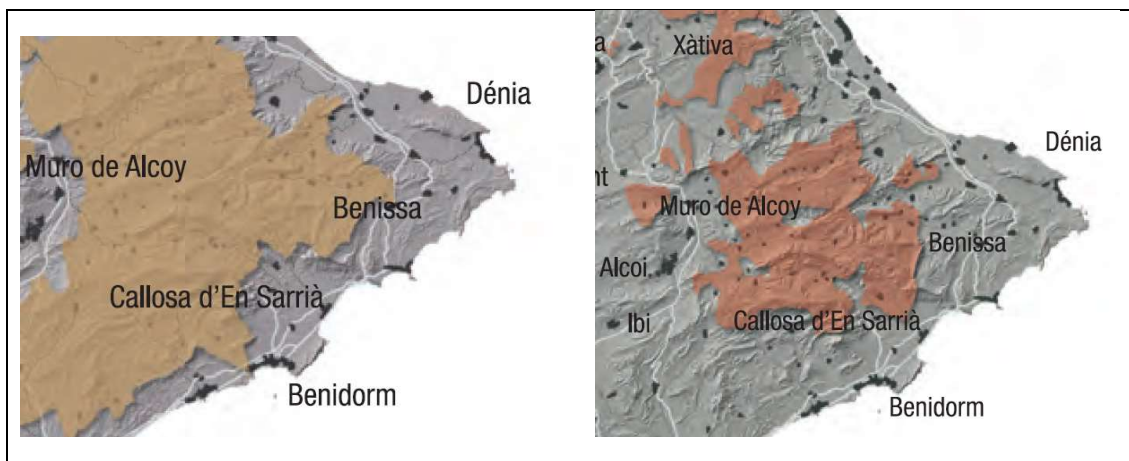


Como fundamento de estas acciones Callosa d'en Sarria aparece como centro para POTENCIACIÓN DEL REEQUILIBRIO TERRITORIAL EN EL QUE DEBERÁ TENERSE EN CONSIDERACIÓN EL MEDIO AMBIENTE, LA POBLACIÓN Y LAS INFRAESTRUCTURAS para garantizar la sostenibilidad total del territorio.

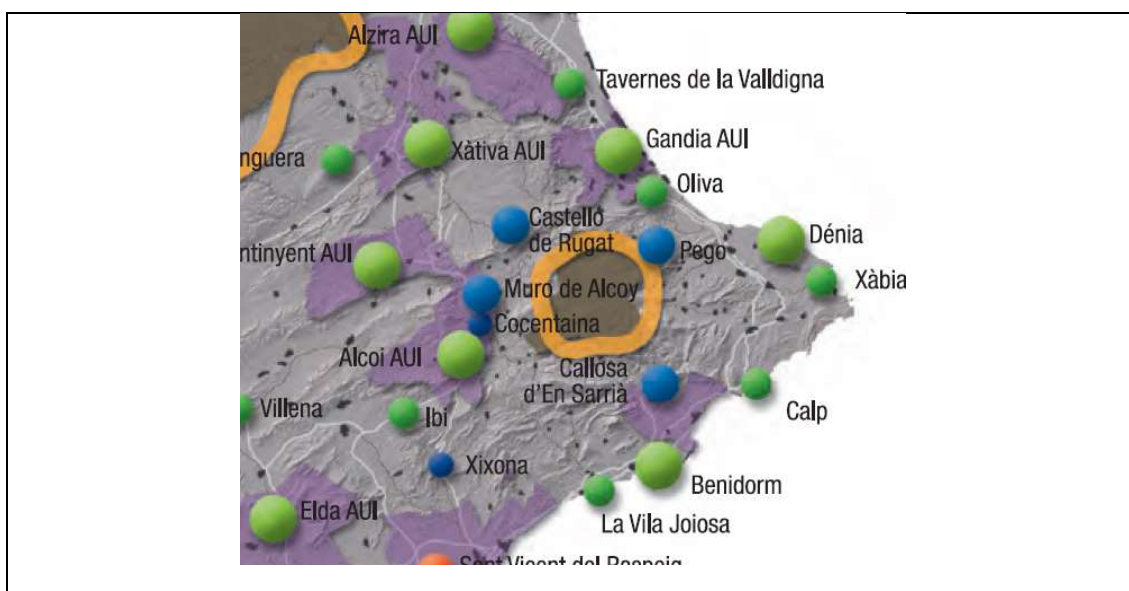
**Objetivo 5: Mejorar las condiciones de vida del sistema rural.**



Callosa d'en Sarrià no se incluye del sistema Rural en cuanto a densidad de población, pero sí que se incluye en cuanto a especialización en el sector primario superior al 20 %



Como objetivo prioritario para mejorar las condiciones del sistema rural está evitar la despoblación. Este aspecto en callosa es relevante pues la tasa de crecimiento es cero desde 1991 hasta 2009 y necesita consecuentemente de innovar en actuaciones diferenciadas del sector agrario.





### **Objetivo 6: Gestionar de forma integrada y creativa el patrimonio ambiental.**

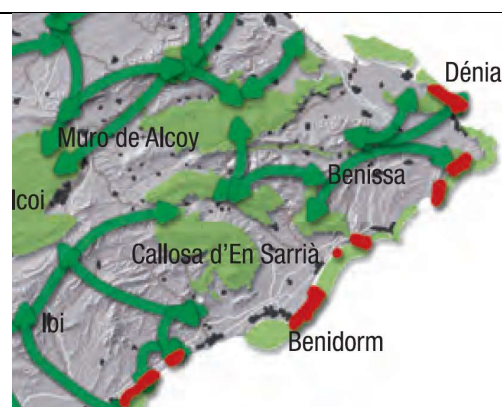
El Plan Callosa d'en Sarriá de 2006 poseía un 87.89 % de su territorio como suelo No urbanizable. Con la Modificación Puntual propuesta el Suelo no urbanizable es del 91 %. De estos Suelos un 51 % está especialmente protegido por motivos ambientales.

La actuación planteada parte de un objetivo prioritario que es proteger lo que sea merecedor de cualquier protección medioambiental más allá de encuadres superficiales.

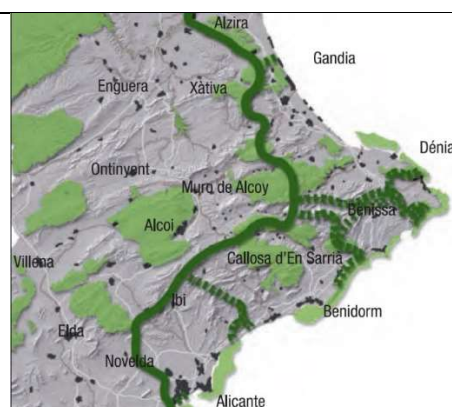
Para el desarrollo y delimitación de estos espacios se parte de extensos estudios medioambientales sobre la zona que al ceñirse a un ámbito concreto no deben ser desdeñados pues su contenido es un reflejo de la realidad y ofrecen una claridad meridiana sobre los elementos ambientales existentes y potenciales en la zona. En los correspondientes apartados se estudia y analiza el conjunto y se justifica adecuadamente la no afección y la integración ambiental en la estructura de los espacios ambientales a nivel local, comarcal y dentro del conjunto de la Comunidad Valenciana. La estrategia territorial propone un sistema de conexión de los espacios de gran valor ambiental y territorial que incluya tanto los elementos lineales como los ejes fluviales, las vías pecuarias etc.. con el fin de permeabilizar el territorio y mejorar su funcionalidad.

Con la propuesta de actuación se mantiene y se mejora la gestión e integración del patrimonio ambiental existente. La incardinación en la infraestructura verde, las posibilidades de actuación, los elementos que la componen incluso las medidas correctoras temporales se analizan adecuadamente en los apartados correspondientes. La necesidad de incorporar el paisaje desde el principio del proceso.

Con carácter general se procurará mantener fuera del proceso urbanizador las zonas que posean algún tipo de protección específica que se preservarán de su inclusión. Lo que se obliga en cuanto a clasificación del suelo es a que los espacios deben garantizar su conectividad mediante la adecuada disposición de zonas verdes y espacios libres.

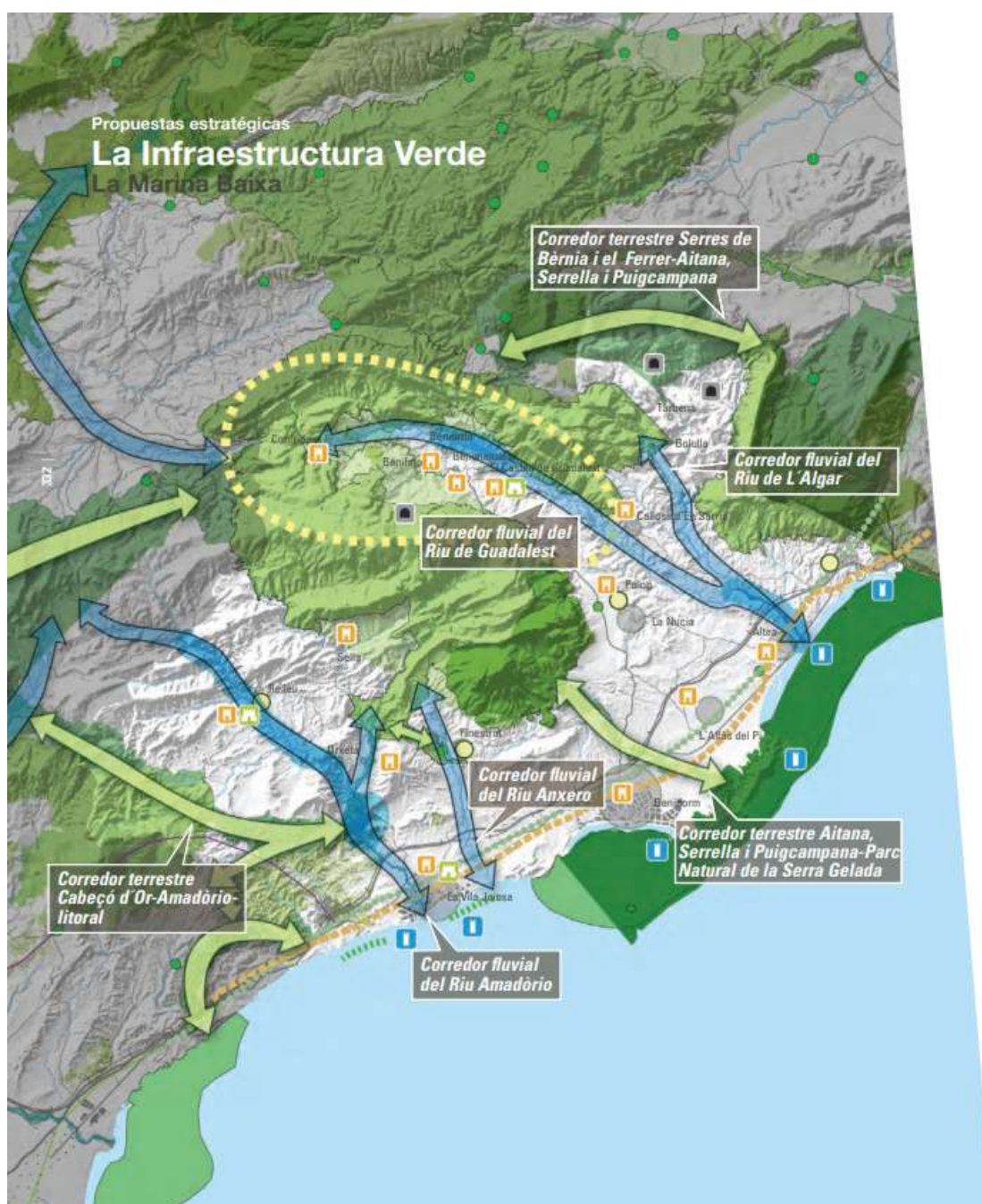


Esquema de conectividad territorial de la comunidad



Esquema de Gran pasillo verde de la comunidad

- La Infraestructura Verde. Consolidar una Infraestructura Verde, como sustrato territorial, que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.





---

**Objetivo 7: Ser el territorio europeo más eficiente en la gestión de los recursos hídricos.**

La Comarca de la Marina Baixa es uno de los conjuntos supramunicipales que tiene una acreditada solvencia en la gestión de sus recursos hídricos. Desde las iniciales juntas de riegos agrícolas, las posteriores Sociedades agrícolas de transformación, el Canal Bajo del Algar, los pantanos del Guadalest y Amadorio y el sistema de conexión establecidos entre ellos, la constitución del Consorcio de Aguas de la Marina Baixa, la conversión casi generalizada del riego a riego localizado, bajo diferentes agrupaciones y sistemas de cohesión ha provocado que el sistema de gestión sea considerado casi como modelo a implantar en otras zonas.

En el modelo de gestión se combinan las necesidades agrícolas con las de las zonas turísticas de un modo eficiente. Se aumenta el nivel de aguas reutilizadas simultáneamente a la mejora de calidad de las mismas.

Se funciona básicamente con mancomunidades para el tratamiento de aguas residuales.

Se mantiene un control permanente sobre los acuíferos, sus niveles y sus posibles focos de contaminación.

En definitiva, se establece una gestión conjunta de los recursos superficiales y subterráneos, que supone un elemento muy importante de defensa frente a las sequías al garantizar el consumo humano.

La actuación propuesta posee ya los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Júcar, del Consorcio de Aguas de la Marina Baixa y de la Entitat Pública de Sanejament d'Aigües Residuals de la Comunitat Valenciana, tanto para abastecimiento como para capacidad de depuración y su posterior reutilización de aguas residuales dentro de la cuota de participación del Municipio de Callosa d'en Sarrià dentro de la EDAR Altea. Independientemente se establece la posibilidad de generar nuevos elementos de depuración de acuerdo con las necesidades establecidas por la EPSAR y los municipios colindantes.

**Objetivo 8: Reducir al mínimo posible los efectos de los riesgos naturales e inducidos.**

El municipio de Callosa d'en Sarrià esta no posee ninguna zona incluida en el PATRICOVA como inundable.

La confederación Hidrográfica del Júcar ha realizado planes de avenidas para los ríos Guadalest y Algar que ambos quedan fuera de la zona de actuación.

Los incendios forestales se analizan desde la perspectiva del Plan de Prevención de Incendios Forestales de la demarcación de Altea que incluye el municipio de Callosa D'en Sarrià. En él y en el general de la Comunidad se establecen los criterios para el interface urbano forestal.

El área cortafuegos establecida por el PPIF en la zona superior de la actuación propuesta deberá coordinarse en el proceso de evaluación dada la afección a los diferentes hábitats prioritarios



existentes en la zona que si bien están fuera del ámbito de actuación coinciden con el área propuesta.

Se analiza la serie temática del COPUT y no se observan zonas vulnerables por contaminación ni riesgos de deslizamientos ni erosión actual. La erosión potencial se considera alta en el supuesto de pérdida de fijación de capa superficial.

Los estudios sobre peligrosidad sísmica indican para la zona valores relativamente bajos dentro del conjunto de la comunidad.

#### **Objetivo 9: Recuperar el litoral como activo territorial.**

Como se ha indicado Callosa d'en Sarrià no se encuadra dentro de la franja litoral. La zona de actuación se encuentra a cinco kilómetros de la costa.

Con la actuación se pretende desconcentrar la presión sobre el litoral y aprovechar la vertebración con la red de infraestructuras de conectividad de la franja costera dentro del concepto de movilidad sostenible.

Esta actuación se incardina dentro de los modelos de crecimiento actuales en las franjas situadas entre 5 y 20 Km de la costa.

La propuesta de complejo inmobiliario propuesto en la actuación desempeña un papel muy importante dentro del potencial de segmentos de demanda turística cualificando el territorio si estas instalaciones cumplen los requisitos ambientales necesarios para su integración en la trama verde del territorio. Su función es cualificadora de la actuación y protectora de los aspectos medioambientales por cuanto se concreta como suelo articulado por los conectores territoriales.

#### **Objetivo 10: Impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.**

El turismo es una actividad estratégica para la comunidad Valenciana y junto con la agricultura es el sector económico que mayor impacto provoca sobre el territorio.

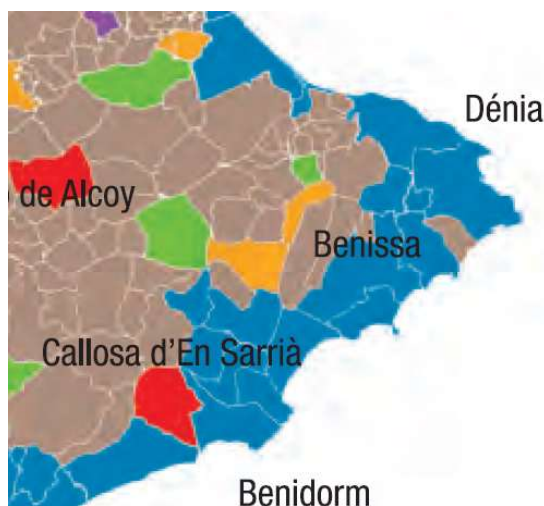
La actuación propuesta contempla y analiza la capacidad de acogida del territorio como factor condicionante de su implantación.

La propuesta implantada hace suyas las cuatro grandes líneas de acción de la ETCV.

- Utiliza el territorio como argumento, soporte y condicionante del modelo turístico
- Considera el paisaje y el patrimonio natural y cultural como elementos diferenciadores de espacios y destinos turísticos.
- Renovar la oferta con actuaciones de calidad en la marina Baixa.
- Diversifica territorial y tipológicamente la oferta turística



Como tal Callosa d'en Sarrià Fue declarado municipio turístico en mayo de año 2000 por D72/2000



La propuesta de un gran complejo inmobiliario con un conjunto hotelero se incluye dentro de la estrategia como eficiente en consumo de suelo, agua y energía.

Cabe resaltar que dentro de la dinámica de cambio en la actividad turística debe preverse la renovación de los destinos convencionales mediante la creación de nuevos complejos de turismo y ocio al margen de la estructura urbana preexistente, la aparición de nuevos espacios emergentes en la franja prelitoral, el auge del turismo urbano y de grandes eventos y la potenciación del turismo cultural y de medioambiente son fenómenos que conviene encauzar desde una perspectiva global para potenciar sus efectos dinamizadores sobre el conjunto de territorio y mitigar sus externalidades negativas desde el punto de vista económico social y ambiental.

Por esos motivos la actuación propuesta parte de las premisas de construcción singular de calidad, integración ambiental máxima, preservación de los espacios de interés y gestión eficiente de los recursos ambientales.

Estos aspectos vienen refrendados por las actuaciones de dinamización de la llegada de turistas de alto poder adquisitivo a la Comunitat Valenciana desarrolladas por la Administración Autonómica.

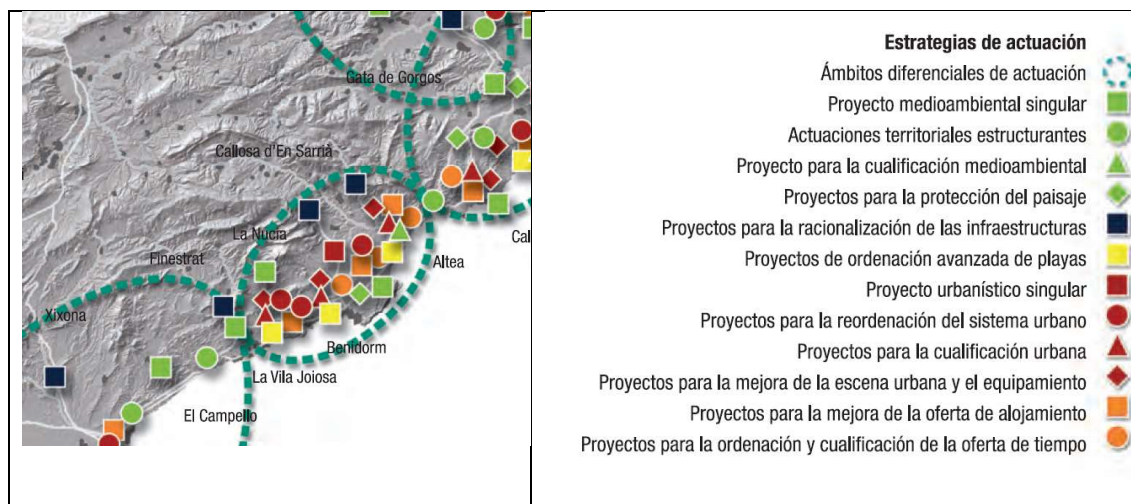
La Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo articula el desarrollo de actuaciones diferidas a promover el incremento del gasto total y gasto medio diario del turista que visita la Comunitat Valenciana en el marco de las actividades de promoción. Así, y a través de distintas actuaciones vinculadas al eje Promoción y Comunicación Turística del mencionado Plan, se apoya la captación de segmentos de mercado con elevada capacidad de gasto.



La inclusión de las zonas sur y este del municipio de Callosa d'en Sarrià dentro del área 19 de los espacios turísticos de la Comunitat Valenciana "Benidorm – Marina Baixa Litoral es completamente coherente con la actuación propuesta y el modelo elegido.

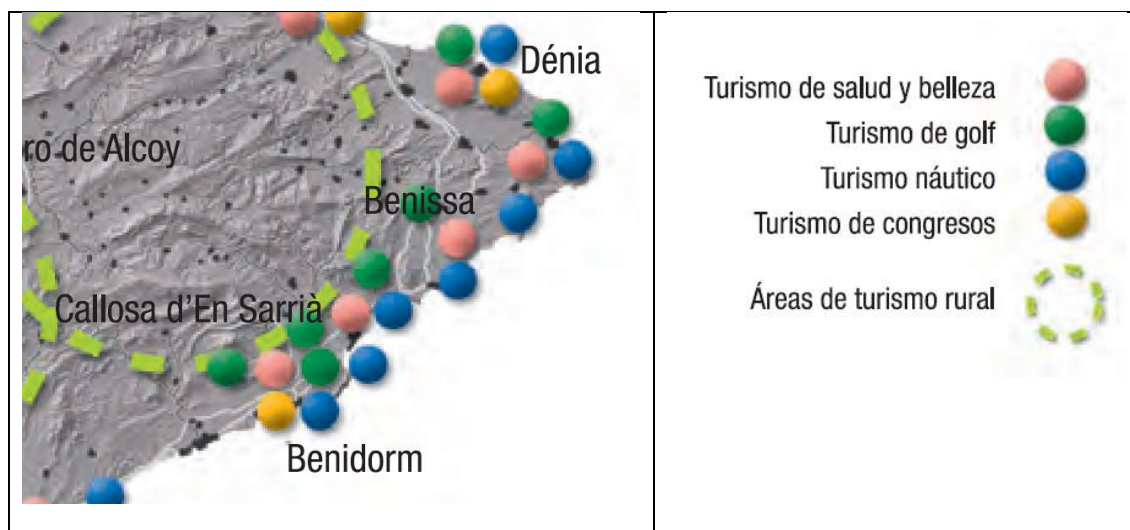


Igualmente, la actuación propuesta se encuadra dentro de la estrategia de cualificación integrada del territorio turístico del litoral





Y en los productos turísticos en proyecto de consolidación enunciados en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.



Se entiende, en consecuencia, que la propuesta planteada se integra plenamente en los objetivos de la ETCV

**Objetivo 11: Proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.**

La modificación del Plan se establece, en cumplimiento del TRLOTUP, desde Establecer con carácter previo la Infraestructura Verde y Considerar el Paisaje como elemento presente en la totalidad del proceso.

En apartados posteriores se analiza y se justifica la integración y continuidad de la actuación propuesta con el Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje de la Comunidad Valenciana, que, si bien de este Plan únicamente se conoce su Versión Preliminar expuesta y su tramitación parece haberse detenido, se recogen medidas para preservar los valores de los Paisajes de Relevancia Regional. Aun estando en tramitación, posee criterios de carácter general a aplicar. Igualmente se estudia la integración en el concepto del Plan de Acción Territorial de Paisaje en la Vall de Guadalest, que se encuentra en la misma situación.

**Objetivo 12: Aplicar de forma eficiente los instrumentos de equidad territorial.**

Callosa d'en Sarria se encuentra en la franja intermedia del territorio, esta actuación incorpora las oportunas medidas de compensación territorial dado que contiene redes primarias adscritas y ejecución de infraestructuras básicas para el conjunto de la población que son:

Ampliación del actual Camí del Marguequivir con un ancho mínimo de 16 m.

Red primaria Incluida en Área de reparto.

13.539 m<sup>2</sup> PEC      Micleta

26.910 m<sup>2</sup> PRD      Micleta



Red primaria adscrita por expropiación

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 19000 m <sup>2</sup> PQL | Almedia      |
| 6985 m <sup>2</sup> PRV  | Cami Segarra |
| 21488 m <sup>2</sup> PRD | Torreta      |
| 36000 m <sup>2</sup> PQL | Pinets       |

### **Objetivo 13: Gestionar de forma activa e integrada el patrimonio cultural.**

La modificación del Plan presenta un estudio detallado de los elementos patrimoniales existentes en la zona seleccionada, tanto los derivados del catálogo del Plan general como los derivados de un estudio de campo exhaustivo.

“Catálogo de Edificaciones Protegidas”, tras el análisis del terreno afectado por la actuación se han inventariado los siguientes elementos patrimoniales de carácter etnográfico:

- Bien 1: Corral “Rosalida”
- Bien 2: Hornos de cal relacionados con “Rosalida”
- Bien 3: Puesto de caza junto al corral de “Rosalida”.
- Bien 4: Corral “Tomaca”.
- Bien 5: Corral “Segarra”.
- Bien 6: Corral junto a la carretera de las casas de Bérnia.
- Bien 7: Horno de cal relacionado con el corral junto a la carretera de Bérnia
- Bien 8: Refugio de pastor o “cuco”.
- Bien 9: Vivienda con corral.

El “Corral Rosalida” y el “Corral Tomaca” corresponden a elementos pertenecientes al Catálogo del Patrimonio arqueológico y etnológico de Callosa d'en Sarrià y se preservan. Cualquier actuación que se plantee sobre ellos deberá ser informada preceptivamente por los organismos competentes en materia de protección patrimonial de la Generalitat Valenciana.

El resto de elementos localizados se considera adecuada su puesta en valor. Cerca de la zona de estudio aparecen dos vías pecuarias:

- La Vereda del Peñón, situada al norte fuera de la zona, que con orientación este – oeste comunica la localidad de Callosa d'en Sarrià con la zona costera.
- La Colada Segarra, situada en el ámbito occidental del presente estudio, dentro del mismo, cruza una parte de dicho ámbito de norte a sur, comunicando la Vereda del Peñón, antes mencionada, con el acceso a las partes bajas de río Algar por una alternativa a la anterior situada más al sur. La actuación pretende recuperar el trazado real de la misma de la que todavía existen restos de acuerdo con las especificaciones y tramitaciones indicadas por el servicio competente de la Generalitat.



### **Objetivo 18: Mejorar las conectividades externa e interna del territorio.**

Callosa d'en Sarria se ha quedado fuera de las conectividades primarias de la Comunidad Valenciana.

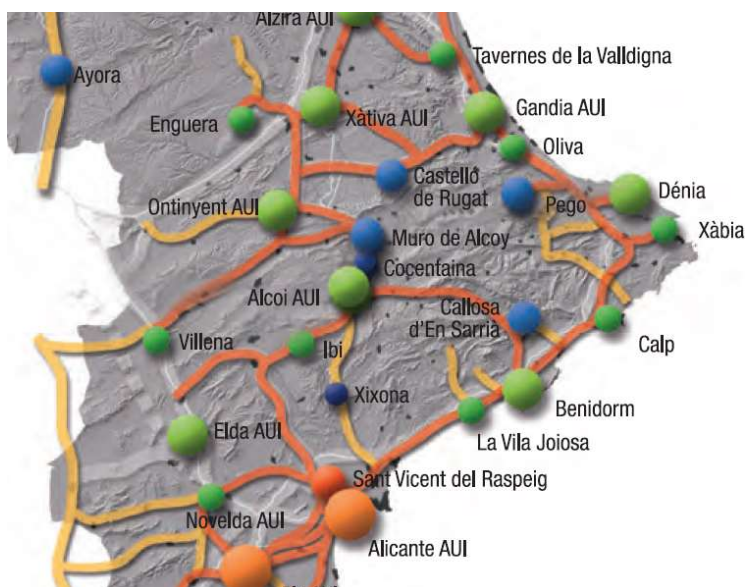
El núcleo urbano se encuentra a cinco kilómetros de la CV -70 Alcoi – Benidorm a través de la CV 715 Oliva – la Nucía. Desde allí otros diez kilómetros hasta llegar a la CN 332 o la AP-7. un kilómetro más hasta llegar a la estación del TRAM o a la costa.

La carretera de interior (continuación de la CV 715 no se cataloga ni de segundo orden) son 50 Km hasta Oliva

La otra carretera que atraviesa el término municipal de Este a Oeste es la CV 755 Benimantell Altea. En dirección Benimantell son 12 km de carretera también sin catalogar sinuosa con mala conectividad con la CV 70. En el otro sentido se encuentra a 10 km el núcleo de Altea la Vella, la estación del TRAM. el Acceso a la AP7 y la CN 332. Un km más hasta llegar a la costa.

La alternativa elegida plantea la situación dentro del término municipal en su límite Este. De ese modo la actuación se encuentra a cuatro Km de la estación del TRAM, del Peaje de la Autopista AP-7 de la CN 332 y a cuatro km de la costa.

Esta escasa conectividad del Término Municipal de Callosa d'en Sarria bastaría por sí misma para determinar la única alternativa viable de emplazamiento en cuanto a conectividad y situación dentro del término municipal.





### **Objetivo 19: Satisfacer las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora.**

La estructura de conexiones territoriales indicadas en el término municipal dificulta la conexión con las redes de comunicaciones generales y con los servicios comarcales (sanitarios en Villajoyosa y Benidorm, Seguridad Social, Hacienda INEM etc.. en Benidorm, Extranjería Altea etc... )

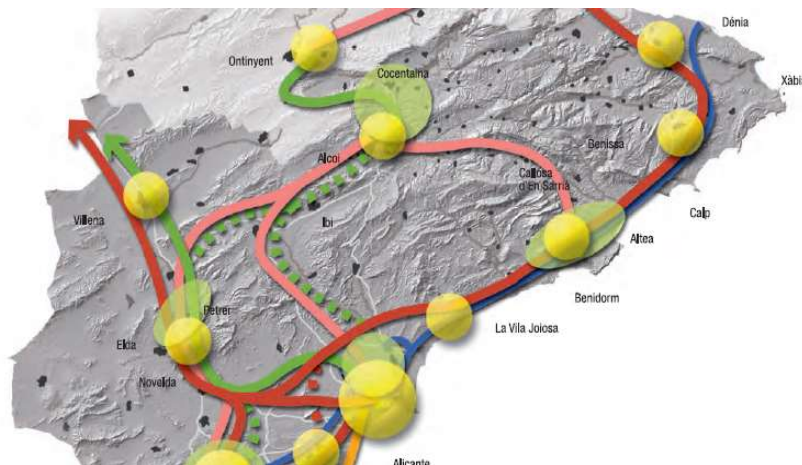
A los efectos de transporte público existe únicamente una línea de autobuses que une la población con Benidorm.

La actuación propuesta plantea prolongar la línea de autobuses existente desde Benidorm-Albir- Altea- Altea la Vella hasta la actuación pues en la actualidad la parada de la misma está a escasos dos km. del acceso a la urbanización propuesta. Esta conexión también posee parada en los diferentes apeaderos del TRAM.

El resto de desplazamientos no motorizados es escaso o nulo en la zona. La bicicleta pública se está introduciendo en los municipios costeros aunque en la actualidad posee una escasa aceptación. En previsión de una futura implantación efectiva la actuación propuesta es la que mayor facilidad de conexión plantea pues la CV 755 desde Altea la Vella hasta Callosa d'en Sarria es la que presenta unas pendientes más suaves.

El modelo planteado, como modelo polinuclear (compacto discontinuo es el que mejor rentabiliza el transporte público frente a los modelos compactos que posibilitan la movilidad peatonal o en bicicleta.

Aunque en el esquema de transporte público de la provincia de Alicante parezca que este vincula el recorrido Benidorm- Callosa d'en Sarria- Alcoi, esto no es cierto la CV 70 pasa a cinco Km de la población y el recorrido es más que dificultoso en los 12 km existentes entre callosa d'en Sarria y Benimantell.

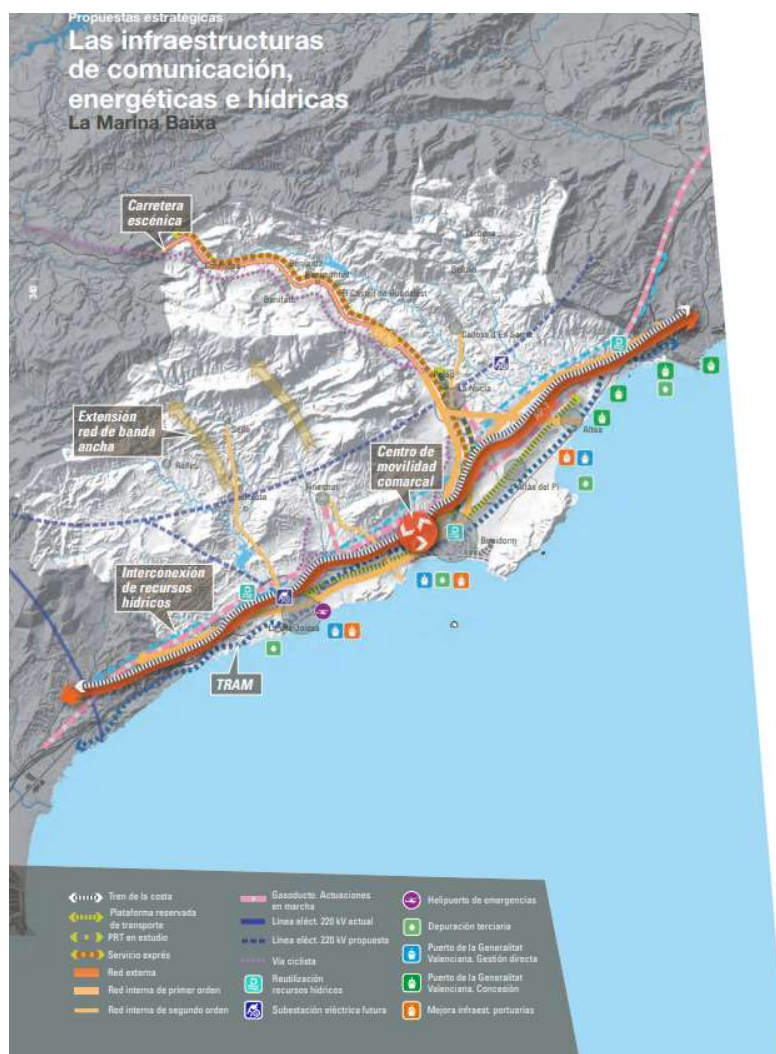




## Objetivo 20: Compatibilizar la implantación de infraestructuras con la protección de los valores del territorio.

La actuación planteada no supone la implantación de infraestructuras de carácter general que puedan tener impacto territorial o que puedan menoscabar los valores del territorio. En la marina Baixa se parte de diseñar un esquema de infraestructuras de comunicación, hídricas y energéticas que permitan la mejora de la competitividad global del área funcional.

La apuesta clave para la mejora de la competitividad de este territorio pasa por la implantación de un ferrocarril litoral de altas prestaciones en cuanto a velocidad, fiabilidad y calidad. Esta infraestructura debe permitir la conexión de la comarca de la Marina Baixa con el centro peninsular y el arco mediterráneo, siendo prioritaria, también, una conexión con el aeropuerto de Alicante.



Los suministros de servicios se realizan en su mayor parte por espacios urbanizados o antropizados sin movimientos de tierras especiales.



---

**Objetivo 22: Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda.**

El Plan General de Ordenación Urbana vigente se tramitó sobre la LRAU. En la Aprobación de CTU de 2006 se condicionó a la inclusión de las preceptivas reservas de Vivienda protegida establecidas en la LUV. Una vez cumplimentada la reserva de vivienda protegida y su ubicación se procedió a la publicación y entrada en vigor en 2007. Incorpora en su documentación un ESTUDIO SOBRE NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDA EN CALLOSA D'EN SARRIÀ realizado por Accesi Consulting de Marketing, SL. Este estudio fue informado favorablemente por la Generalitat Valenciana. En este estudio se evalúan las necesidades de vivienda protegida, rehabilitación etc... se estudia y plantea el emplazamiento de esta demanda de vivienda y en el Plan general se indican las viviendas requeridas en los diferentes sectores de crecimiento junto al casco urbano actual.

El mencionado estudio No plantea en el ámbito de actuación previsión de reserva de vivienda protegida estando satisfecha íntegramente en otras zonas.

El artículo 8 de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana otorga la competencia a los ayuntamientos para “garantizar,..., la creación de un patrimonio público de suelo y viviendas públicas suficientes para el desarrollo de las políticas de vivienda social objeto de esta ley, evitando la concentración y segregación espacial de los solicitantes y garantizando la cohesión social del espacio urbano.”

Entre los objetivos principales de la política de vivienda supramunicipal se encuentra el facilitar a la población el acceso a la misma, fomentando para ello la creación de Viviendas de Protección Pública, como señalan los Art. 33 del TRLOTUP y 20 de la LS. En cumplimiento de ello, se plantea la creación de Viviendas de Protección Publica en proporción a la demanda en el municipio.

El artículo 20.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece la obligación de reservar para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización.

Estos porcentajes son aplicados según el artículo 33.1 del TRLOTUP, “en concordancia con la legislación estatal del suelo”, y La modificación del Plan establece la obligación de reservar, para vivienda con algún régimen de protección pública, un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial en sectores de suelo urbanizable. La Modificación del Plan indica en la Ficha de gestión del sector de Suelo Urbanizable, la reserva establecida. La ordenación pormenorizada deberá establecer el emplazamiento concreto de la misma.

Lo expuesto se establece sin perjuicio de que el planeamiento en un momento posterior o a través de oportunas modificaciones, atienda al criterio establecido en el artículo 33.2 del TRLOTUP a efectos de ubicación y emplazamiento de la citada reserva, en parte o total, en otras áreas del municipio de Callosa d'en Sarrià, en atención a una mejor conexión con los servicios o



necesidades poblacionales, y dado el carácter de zona residencial turística de ocupación estacional y de segunda residencia del ámbito.

### **Objetivo 23: Definir unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo.**

La modificación del Plan se plantea para mejorar el Planeamiento vigente desde un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio. Los criterios de sostenibilidad han sido determinantes en la modificación puntual propuesta.

Se procede a una evaluación de detalle para una posterior selección de la secuencia en implantación de los suelos de nuevo desarrollo en función de su uso y finalidad y que respondan a necesidades reales y objetivas, justificadas en indicadores a una implantación de ocupación racional y sostenible de suelo, tal y como se fijan en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como a indicadores relacionados con el consumo de recursos naturales y energéticos fundamentales para mejorar garantizar la sostenibilidad global del plan. El desarrollo sostenible y la adaptación y lucha contra el cambio climático, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, es una oportunidad de mejora a introducir en la modificación puntual del Plan. La sostenibilidad constituye uno de los apoyos estratégicos de su futuro.

Para conseguir un crecimiento y ocupación sostenible del territorio la presente Modificación Puntual se ha seguido los criterios siguientes:

- La delimitación previa de la infraestructura verde a nivel municipal y la identificación de los paisajes de mayor valor en el territorio municipal, para conseguir que los desarrollos propuestos sean compatibles con la conservación y mejora de aquellos elementos. Sobre todo, en el ámbito de la modificación indicando las zonas de posible afección
- La adecuación de las superficies de crecimiento a las necesidades reales, de acuerdo con la población esperada y el conjunto comarcal, tanto en el uso residencial como en el industrial y terciario.
- La voluntad de conseguir una estructura de ciudad ordenada sobre los ejes estructurales de comunicación y de actividades en relación con el área funcional en la que se inscribe, consiguiendo armonizar la ciudad compacta en el núcleo urbano y los crecimientos vinculados al sector turístico sobre los ejes de comunicación, racionalizando y ordenando las zonas de movilidad y el transporte público.



Por ello, las líneas básicas, son:

- se mantiene la consideración de la ronda de circunvalación como el estructurante del crecimiento del casco urbano.
- Se analiza con detalle los elementos merecedores de protección ambiental, de protección visual, o de protección por riesgos naturales, todo ello profundizando, más allá de la definición a grandes rasgos definida en las directrices de la Comunidad Autónoma y de la inconcreción, por la escala de trabajo, de los límites que no se adecúan a la realidad del territorio analizado.
- Se limita el crecimiento urbano de los suelos urbanizables a una escala adecuada a las previsiones establecidas en La ETCV.
- Se ha mejorado la transición entre las zonas urbanizadas y los corredores territoriales.
- Se mantiene la situación de los suelos urbanizables de actividades económicas por su estado de semi-consolidación y la implantación de suelos para actividades económicas vinculadas al sector turístico como motor de la Marina Baixa.

En la Presente modificación puntual del Plan General se trata, en definitiva, de encauzar adecuadamente los cambios de uso del suelo, minimizando los impactos negativos, manteniendo los elementos estructurales que confieren identidad al territorio.

En la ETCV se establecen un conjunto de criterios de crecimiento de suelo con la finalidad de orientar a los municipios hacia la consecución de crecimiento racional y sostenible. En función de los valores estadísticos de crecimiento de población o el empleo, la dimensión del municipio, a objetivos de vertebración territorial y mediante una formulación matemática se establecen los índices de crecimiento máximo para usos residenciales y para actividades económicas. En sus directrices 87 y 103 se permite la realización de estudios más específicos, y en las directrices 86 y 101 un factor de flexibilización sobre los valores obtenidos. En la directriz 89 se establece la implantación de nuevas piezas aisladas de los tejidos existentes.

Cálculo del suelo sellado del Documento de Alcance.

De acuerdo con los datos y anexos del Informe del Servicio de Área de planificación del Territorio de 19 de octubre de 2016, en el que se recoge el cálculo del suelo sellado en base al SIOSE 2010 realizado por los técnicos de la Conselleria, se establecía una total de suelo sellado en el municipio de Callosa d'en Sarrià de 1.431.363 m<sup>2</sup> que para una superficie del término municipal de 34.688.581 suponía un porcentaje de suelo sellado de 4.13%. Para el municipio se obtiene una superficie máxima de crecimiento residencial de 282.537 m<sup>2</sup> para los próximos 20 años. Para actividades económicas se obtiene una superficie máxima de 148.616 m<sup>2</sup>.



| PORCENTAJES DE SUELO SELLADO EN EL MUNICIPIO <i>Datos en M2</i> |                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                                                 | <i>Cantidad</i>  | <i>Porcentaje</i> |
| CASCO URBANO                                                    | 106.932          | 0,31%             |
| ENSANCHE                                                        | 287.174          | 0,83%             |
| URBANO DISCONTINUO                                              | 538.370          | 1,55%             |
| <b>TOTAL SUELO RESIDENCIAL</b>                                  | <b>932.476</b>   | <b>2,69%</b>      |
| <b>INFRAESTRUCTURAS</b>                                         | <b>118.686</b>   | <b>0,34%</b>      |
| <b>EQUIPAMIENTO, DOTACIONAL</b>                                 | <b>99.144</b>    | <b>0,29%</b>      |
| PRIMARIO                                                        | 68.929           | 0,20%             |
| INDUSTRIAL                                                      | 187.440          | 0,54%             |
| TERCIARIO                                                       | 24.687           | 0,07%             |
| <b>TOTAL ACT. ECONÓMICAS (Ind+Ter)</b>                          | <b>212.127</b>   | <b>0,61%</b>      |
| <b>TOTAL SUELO SELLADO</b>                                      | <b>1.431.363</b> | <b>4,13%</b>      |



Subdirección General  
de Ordenación, Planificación y  
Actuaciones Territoriales Estratégicas

Suelo sellado según SIOSE en el término municipal de Callosa d'En Sarrià

Plano Nº 1

Asunto: Vista general del  
término municipal

#### Leyenda

##### Residencial

- Casco urbano
- Ensanche
- Discontinuo

##### Actividades económicas

- Industrial
- Terciario

##### Sistemas generales

- Equipamiento
- Infraestructuras

##### Perímetros

- Perímetro núcleos urbanos
- Perímetro envolventes de 500 metros
- Distancia de 500 metros a la línea de costa

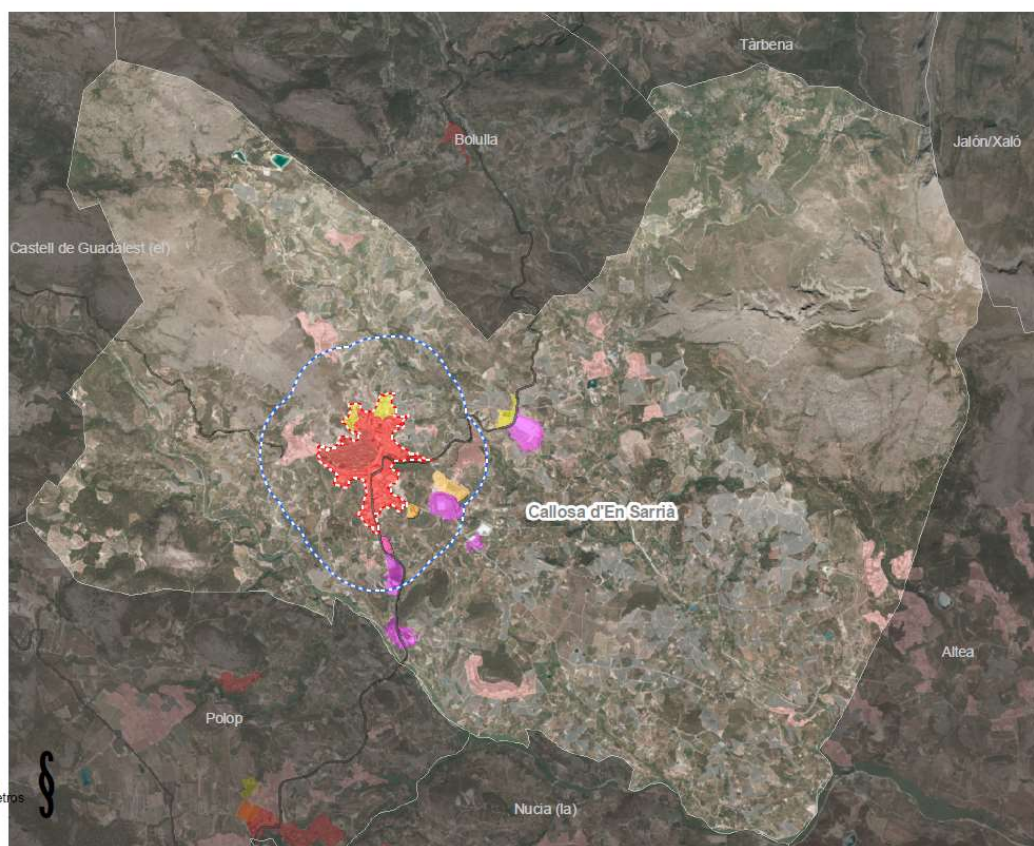


Fecha: 15 de enero de 2015

Escala: 1:40.000

0 1250 500 750 1.000 1.250 1.500 1.750 2.000 Metros

Fuente: Basado en el SIOSE 2010 del Instituto Cartográfico Valenciano





Plano Nº 2

Asunto: Detalle de núcleo urbano

**Legenda**

**Residencial**

- Casco urbano
- Ensanche
- Discontinuo

**Actividades económicas**

- Industrial
- Terciario

**Sistemas generales**

- Equipamiento
- Infraestructuras

**Perímetros**

- Perímetro núcleos urbanos
- Perímetro envolventes de 500 metros
- Distancia de 500 metros a la línea de costa

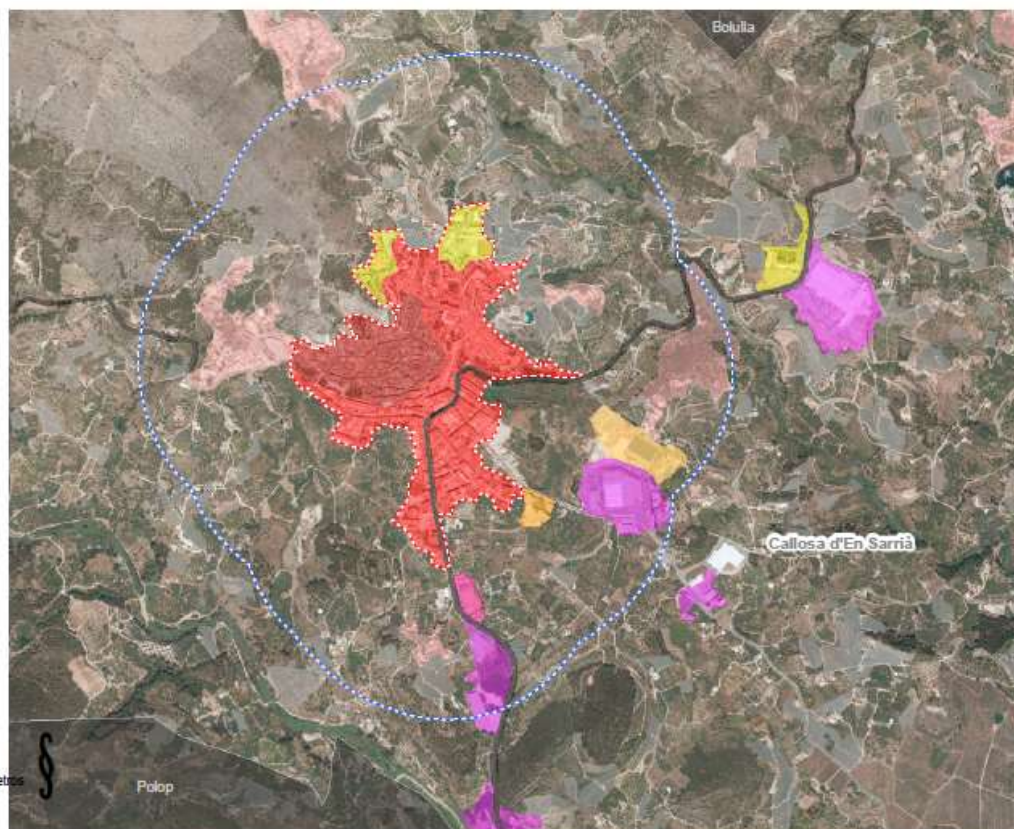


Fecha: 15 de enero de 2015

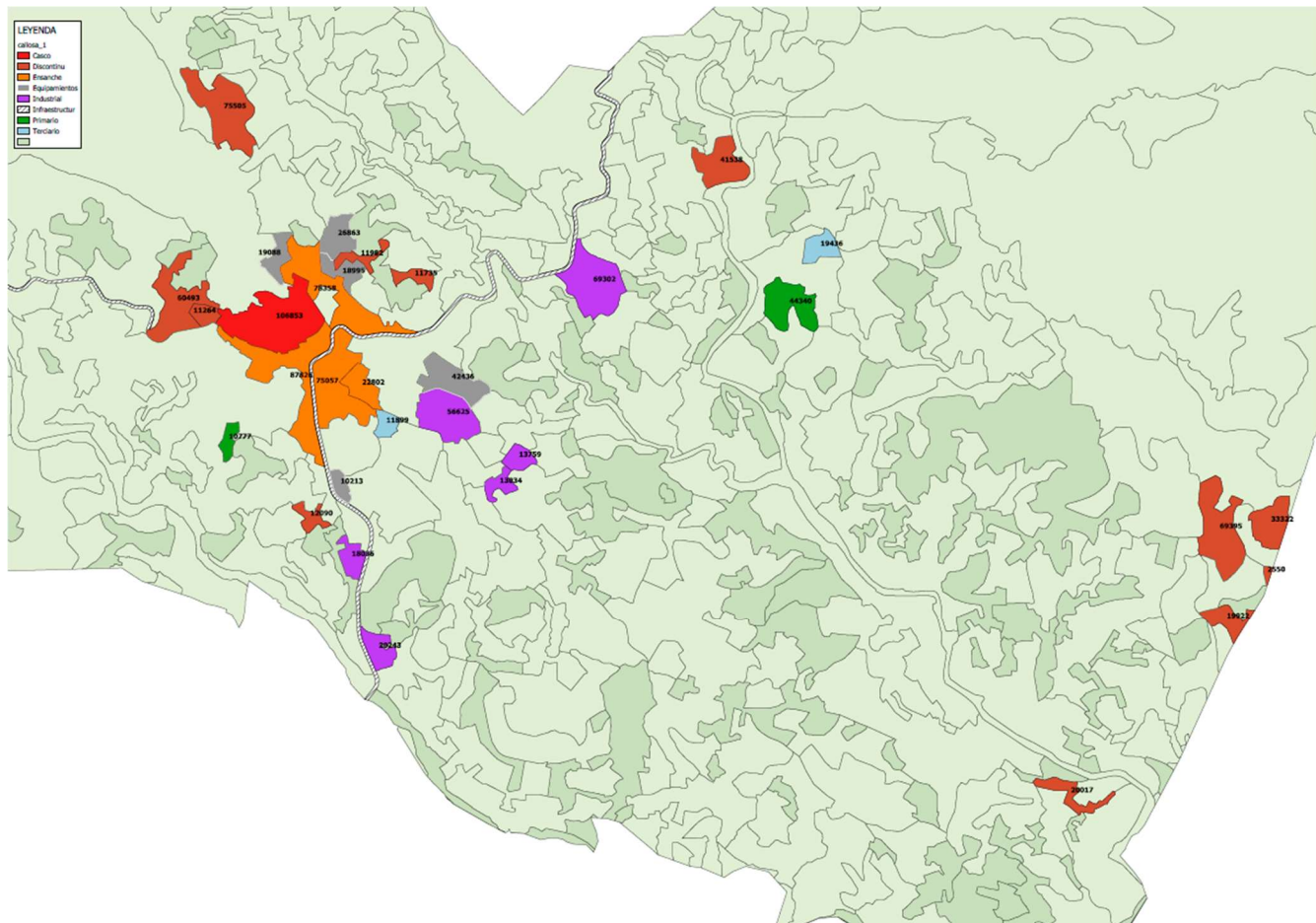
Escala: 1:15.000

0 125 250 500 750 Metros

Fuente: Basado en el SIOSE 2010 del Instituto Cartográfico Valenciano



Estudiados y revisados detalladamente los cálculos anteriores y en base a los planos 1 y 2 anexos se comprobó que en el cómputo del suelo urbano discontinuo se incluía la totalidad de la urbanización santa clara que en su mayor parte se encuentra en término municipal de Altea.



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
CALLOSA D'EN SARRIA Y ORDENACION PORMENORIZADA DEL AMBITO  
ANIBITS-MARGEQUIVIR



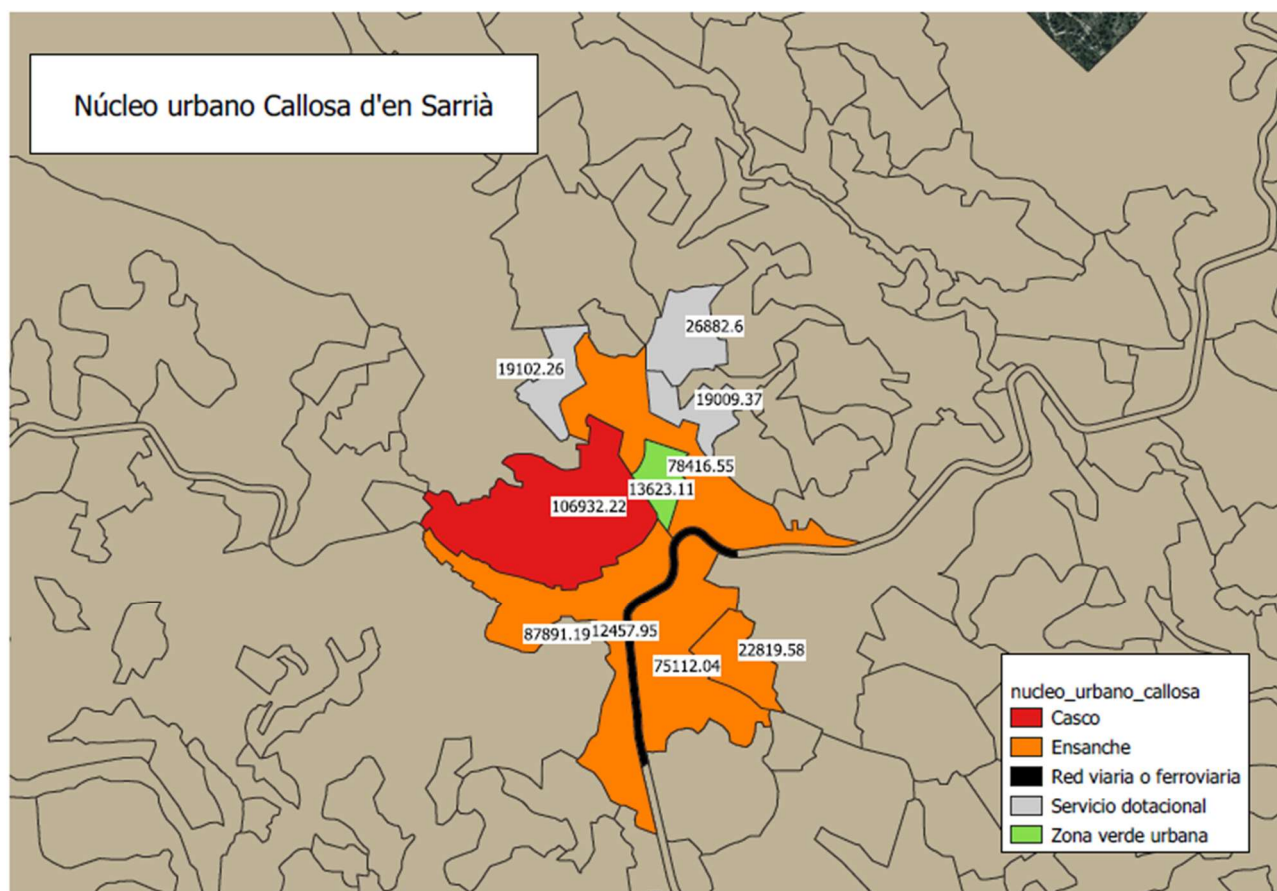
| CODIIGE | Des_CODIIG                              | Desc_COBER                                               | Superficie<br>Total | Superficie<br>Sellada |
|---------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 312     | Bosque de coníferas                     | Coníferas                                                | 323932,53           | 0                     |
| 312     | Bosque de coníferas                     | No Predefinida                                           | 6346222,08          | 22386,387             |
| 111     | Casco                                   | Casco                                                    | 106932,22           | 102654,93             |
| 250     | Combinación de cultivos                 | No Predefinida                                           | 265068,04           | 8407,512              |
| 260     | Combinación de cultivos vegetales       | No Predefinida                                           | 2911083,13          | 84320,241             |
| 236     | Combinación de cultivos leñosos         | No Predefinida                                           | 7013839,93          | 46155,962             |
| 340     | Combinación de vegetación               | No Predefinida                                           | 2685092,51          | 8613,037              |
| 113     | Discontinuo                             | Discontinuo                                              | 370098,89           | 175609,573            |
| 112     | Ensanche                                | Ensanche                                                 | 264239,36           | 229826,651            |
| 123     | Extracción minera                       | Minero Extractivo                                        | 44374,36            | 0                     |
| 231     | Frutal cítrico                          | Frutales Cítricos                                        | 429083,5            | 0                     |
| 231     | Frutal cítrico                          | No Predefinida                                           | 137141,22           | 5963,258              |
| 232     | Frutal no cítrico                       | Frutales No Cítricos                                     | 474261,62           | 0                     |
| 232     | Frutal no cítrico                       | No Predefinida                                           | 1189654,09          | 29531,75              |
| 130     | Industrial                              | Industrial Aislada<br>Polígono Industrial<br>sin Ordenar | 121789,37           | 107948,898            |
| 130     | Industrial                              | Agrícola Ganadero                                        | 69353,66            | 55482,926             |
| 121     | Instalación agrícola y/o ganadera       | Agrícola Ganadero                                        | 10785,2             | 5931,862              |
| 220     | Invernadero                             | Frutales Cítricos                                        | 70967,82            | 0                     |
| 220     | Invernadero                             | Frutales No Cítricos                                     | 1852229,53          | 0                     |
| 220     | Invernadero                             | No Predefinida                                           | 500893,29           | 6425,773              |
| 514     | Lámina de agua artificial               | No Predefinida                                           | 16780,1             | 1678,01               |
| 330     | Matorral                                | Matorral                                                 | 153874,6            | 0                     |
| 330     | Matorral                                | No Predefinida                                           | 672424,4            | 0                     |
| 320     | Pastizal o herbazal                     | No Predefinida                                           | 4075075,06          | 0                     |
| 320     | Pastizal o herbazal                     | Pastizal                                                 | 65659,51            | 0                     |
| 161     | Red viaria o ferroviaria                | Red Viaria                                               | 115060,71           | 115060,714            |
| 352     | Roquedo                                 | No Predefinida                                           | 68795,3             | 0                     |
| 140     | Servicio dotacional                     | Camping                                                  | 19451,01            | 6807,855              |
| 140     | Servicio dotacional                     | Comercial y Oficinas                                     | 11908,1             | 8931,072              |
| 140     | Servicio dotacional                     | Educación                                                | 45984,86            | 44074,633             |
| 140     | Servicio dotacional                     | Equipamiento                                             | 71698,16            | 41428,869             |
| 140     | Servicio dotacional                     | No Predefinida                                           | 20771,32            | 6532,579              |
| 354     | Suelo desnudo                           | No Predefinida                                           | 4018585,31          | 0                     |
| 354     | Suelo desnudo                           | Suelo Desnudo                                            | 24789,93            | 0                     |
| 353     | Temporalmente desarbolado por incendios | Zonas Quemadas                                           | 106804,88           | 0                     |
| 114     | Zona verde urbana                       | No Predefinida                                           | 13623,11            | 7084,017              |
| TOTAL   |                                         |                                                          | 34688328,71         | 1120856,509           |



| TOTAL SUELO SIOSE 2015 |                  |              |                        |                  |              |                    |                  |              |
|------------------------|------------------|--------------|------------------------|------------------|--------------|--------------------|------------------|--------------|
| RESIDENCIAL            |                  |              | ACTIVIDADES ECONÓMICAS |                  |              | SISTEMAS GENERALES |                  |              |
| USO                    | m2               | %mun         | Uso                    | m2               | %Mun.        | USO                | m2               | %Mun.        |
| Casco Urbano           | 106932,22        | 0,31%        | Primario               | 55159,56         | 0,16%        | Infraestructuras   | 115060,71        | 0,33%        |
| Ensanche               | 264239,36        | 0,76%        | Industrial             | 191143,03        | 0,55%        | Equipamientos      | 138454,34        | 0,40%        |
| Discontinuo            | 370098,89        | 1,07%        | Terciario              | 31359,11         | 0,09%        |                    |                  |              |
| <b>Total</b>           | <b>741270,47</b> | <b>2,14%</b> | <b>Total In.+Te.:</b>  | <b>222502,14</b> | <b>0,64%</b> | <b>Total</b>       | <b>253515,05</b> | <b>0,73%</b> |

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Total suelo sellado en el municipio:                | 1120856,51 m2 |
| Superficie del término municipal:                   | 34688328,7 m2 |
| <b>Porcentaje de suelo sellado en el municipio:</b> | <b>3,23%</b>  |

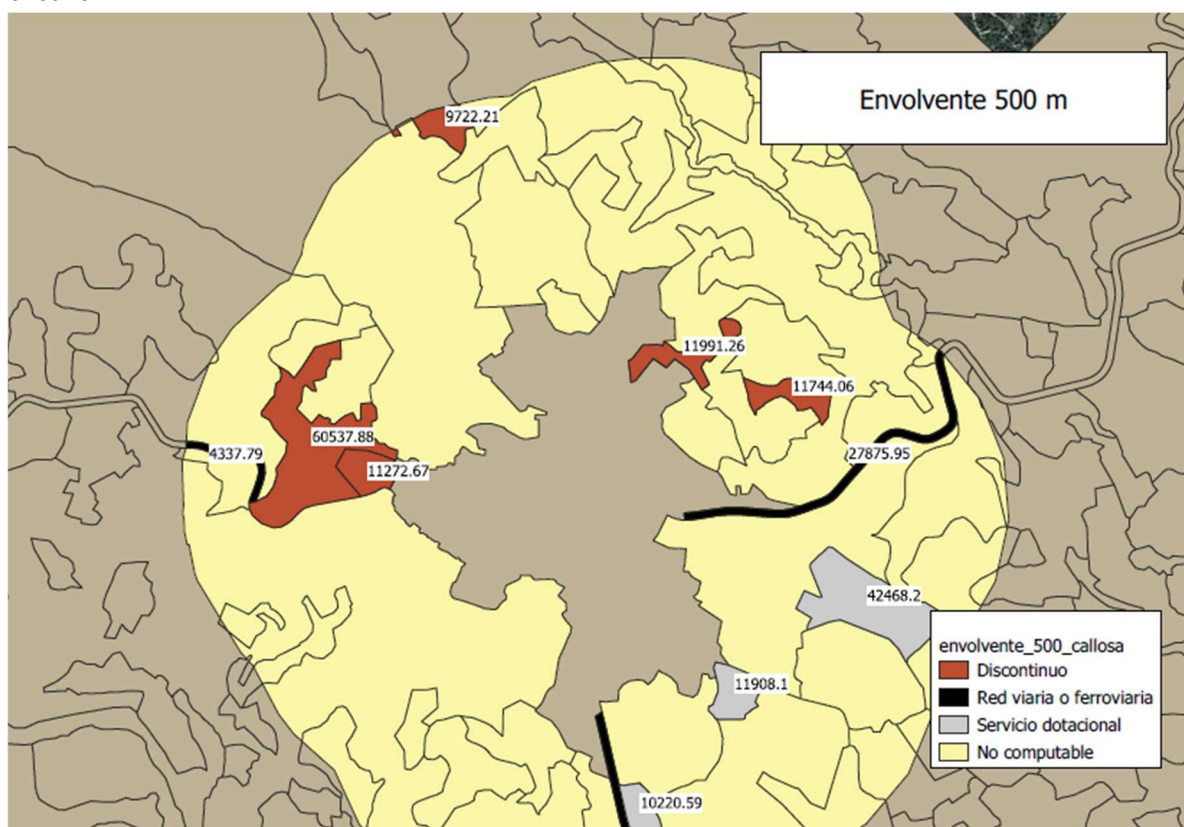
Se tomará como base de cálculo los tejidos urbanos en los que predomine la categoría de centro histórico y ensanche definido según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas, equipamientos y dotaciones integradas en esas tramas urbanas.





| Des_CODIIG               | Superficie [m2] |
|--------------------------|-----------------|
| Casco                    | 106932.22       |
| Ensanche                 | 264239.36       |
| Red viaria o ferroviaria | 12457.95        |
| Servicio dotacional      | 64994.23        |
| Zona verde urbana        | 13623.11        |
| TOTAL NÚCLEO URBANO      | 462246.87       |

Como margen de seguridad para el cálculo del suelo computable a los efectos de la aplicación del índice máximo de ocupación para uso residencial, se recomienda el trazado de una envolvente al suelo correspondiente a las categorías de centro histórico y ensanche SIOSE de 500 m de ancho. Contando los tejidos urbanos residenciales existentes. Incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes urbanas y equipamientos y dotaciones integradas en la trama urbana.



| Des_CODIIG               | Superficie [m2] |
|--------------------------|-----------------|
| Discontinuo              | 117367.12       |
| Red viaria o ferroviaria | 32213.74        |
| Servicio dotacional      | 64596.89        |
| TOTAL EN VOLVENTE 500 M  | 214177.75       |



El suelo computado en la envolvente de 500 m, no podrá aumentar en más de un 50% el suelo resultante de la aplicación de la regla establecida en el apartado primero (zona núcleo urbano). No supera el 50%. El suelo de la envolvente es el 46.33% del suelo del núcleo urbano de Callosa.

Aplicación Factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial. SI

Este factor de corrección podrá alcanzar el 50 por ciento en los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio.

El suelo residencial computable: **676 424,62 m2.**

El índice máximo de ocupación de suelo para actividades económicas resultante de la ponderación de los factores de crecimiento del empleo en los sectores industrial y vertebración territorial, se aplicará tomando como base de cálculo todo el suelo industrial y terciario determinado según la cartografía SIOSE del Instituto Cartográfico Valenciano a fecha de aprobación de la estrategia territorial, correspondiente a cada municipio u ámbito territorial específico, incluyendo la superficie de infraestructuras, zonas verdes y equipamientos integrados en la trama urbana en que el uso prioritario sea industrial o terciario.

Total suelo computable actividades económicas: **222 502 m2**

## **TOTAL SUELOS COMPUTABLES**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Total suelo residencial a efectos de cómputo=</b>                  | <b>676.424 m2</b> |
| <b>Total suelo para actividades económicas a efectos de cómputo =</b> | <b>222.502 m2</b> |

La implantación de nuevas piezas urbanas aisladas de los tejidos existentes, u de uso residencial monofuncional, de acuerdo con la directriz 89 de la ETCV, debe ser una excepción, desaconsejándose expresamente cuando el municipio tenga más de un 10 por ciento del suelo artificial según el SIOSE, y el suelo artificial perteneciente a la categoría de urbano discontinuo supere a la suma de las categorías de centro histórico y ensanche según la citada cartografía.

Como se ha comprobado en la Directriz 89: La tasa de suelo sellado de todo el término municipal es de 3.23 % < 10%

El suelo artificial perteneciente a la categoría de urbano discontinuo es de: 175 609.57 m2

El suelo artificial perteneciente a la categoría de casco urbano + ensanche es de: 332 481,58 m2.

De este modo se cumplen las condiciones de excepcionalidad contempladas en la mencionada directriz.



La estrategia territorial da cuenta asimismo de unas tasas de crecimiento demográfico anual para cada comarca en el caso de la Marina Baixa propone Tasa de Crecimiento Demográfico 2011-2030 TCD = 1.25 % anual

De un análisis del crecimiento de la Marina Baixa y Callosa d'en Sarria se obtiene

#### La evolución de la población de la MARINA BAIXA

|                            | Evolución de la población 1991-2020 |             |             |               |               |       | Anual<br>% |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-------|------------|
|                            | 1991                                | 2001        | 2009        | 2014          | 2020          | %     |            |
| Callosa d'en Sarria        | 7491                                | 7057        | 8056        | 7370          | 7522          | 4,10% | 0,20%      |
| Polop                      | 1855                                | 2300        | 4245        | 4313          | 5064          | 173%  | 8%         |
| La Nucia                   | 6078                                | 6857        | 17874       | 20029         | 18163         | 199%  | 9%         |
| L'Alfas del Pi             | 9075                                | 15910       | 23780       | 21357         | 20042         | 121%  | 6%         |
| Altea                      | 12286                               | 15910       | 23780       | 22518         | 22558         | 84%   | 4%         |
| Benidorm                   | 42442                               | 51873       | 71034       | 69010         | 70450         | 66%   | 3%         |
| Finestrat                  | 1315                                | 2307        | 6137        | 6265          | 7103          | 440%  | 22%        |
| la Vilajoiosa              | 21982                               | 23657       | 33797       | 33951         | 35199         | 60%   | 3%         |
|                            | <b>1998</b>                         | <b>2001</b> | <b>2009</b> | <b>2014</b>   | <b>2020</b>   |       |            |
| marina baixa 18 municipios | 87681                               | 126398      | 193914      | <b>189970</b> | <b>190968</b> | 118%  | 5%         |

La primera consecuencia es que los municipios de la franja litoral han experimentado un crecimiento en los últimos 20 años que en el menor de los casos es del 50% y supera el 200 % en algunos.

La segunda es que los municipios incluidos en la franja intermedia como Finestrat, la Nucía y Polop han sufrido un crecimiento del 370 % al 130 % y todos ellos se fundamentan en el crecimiento turístico (la Cala, Centro comercial La marina, urbanizaciones residenciales de Nucía y Polop).

Efectivamente queda claro que el mayor potencial se plantea en los municipios de la franja intermedia tal como indica la ETCV.

Los Datos anteriores indican que los municipios de la franja intermedia vinculados a crecimientos turísticos han tenido una Tasa de Crecimiento Demográfico de 1.34 % anual. Callosa d'en Sarria ha quedado al margen del desarrollo vinculado al turismo y consecuentemente ha experimentado un crecimiento negativo.

La economía de Callosa se ha fundamentado en la actividad agrícola (es de los pocos que más del 20% de la población se dedica al sector primario) El resto de población basa su actividad en servicios prestados al turismo de la franja litoral.



Los números calculados sobre los datos de los anexos de la ETCV desde 2001 a 2020 para la Marina Baja son de TCD 5 % anual = 118 %

En 2001 125.088 habitantes

En 2020 190.968 habitantes

Esta diferencia es muy importante pues para el periodo de 2011 al 2030 el TCD es 28.2 % en la ECTV frente a un 118 % que se ha producido en la Marina Baixa en ese periodo

Se propone un TCD para Callosa d'en Sarria de 1.9 % anual, muy por debajo de los valores establecidos para la comarca en los últimos 20 años

$$\text{TCD} = 45.70 \%$$

$$\text{IMOS} = \text{TCD} \times \text{FCTM} \times \text{FCVT}$$

El segundo factor indicado en la fórmula es  $\text{FCTM} = -0,1914 \times \ln(7522) + 3,007$

Tomando como último dato 7.522 habitantes

$$\text{FCTM} = 1.2986$$

El tercer Factor es FCVT que es la flexibilidad territorial de la directiva 86

$$\text{FCVT} = 1.25$$

El factor de corrección de flexibilidad del suelo residencial se puede utilizar entre otros fines, para satisfacer incrementos de población no previstos, cubrir las posibles variaciones del tamaño medio familiar y sus efectos en las demandas de viviendas, o atender la demanda de vivienda secundaria. Se podrá incrementar hasta un 25 por ciento

$$\text{FCflex} = 1.25$$

Este factor de corrección podrá alcanzar hasta el 50 por ciento en los municipios localizados en la Franja Intermedia del territorio.

| Callosa d'En Sarrià                                    |                   |                                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Área funcional (AF)                                    | La Marina Baixa   |                                         |
| Comarca                                                | La Marina Baixa   |                                         |
| Área Urbana Integrada (AUI)                            | NO                |                                         |
| Sistema Nodal de Referencia (SNR)                      | SÍ                | Tipo nodo: Centro de polaridad comarcal |
| Ámbito territorial                                     | Franja intermedia |                                         |
| Población (P)                                          | 7.522 habitantes  |                                         |
| Población empleada (Emp) sector industrial y terciario | 1.843 empleos     |                                         |

#### Municipio

|                                                 |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| Superficie término municipal (S <sub>T</sub> )  | 34.688.581 m <sup>2</sup> |
| Superficie sellada SIOSE 2010 (S <sub>S</sub> ) | 1.120,856 m <sup>2</sup>  |
| % S <sub>S</sub> / S <sub>T</sub>               | 3,23%                     |
| Suelo computable residencial                    | 676,424                   |
| Suelo computable actividades económicas         | 222,502                   |



| SUELO RESIDENCIAL                    |                               |                        |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| TCD 2011-2030                        | 1,9 % anual                   | 45,70%                 |
| Población estimada 2030              |                               | 10.113 habitantes      |
| FCTM                                 | $-0,1914 \times \ln(P)+3,007$ | 1,2986                 |
| FCVT                                 |                               | 1,25                   |
| IMOS                                 | $TCD \times FCTM \times FCVT$ | 74,18%                 |
| Flexibilidad                         | SI                            | 50%                    |
| Crecimiento máximo suelo residencial |                               | 752,567 m <sup>2</sup> |

| SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS                    |                                  |                        |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| TCE 2011-2030                                   | 1,4 % anual                      | 32,06%                 |
| Población empleada estimada 2030                |                                  | 2.434 empleos          |
| FCEA                                            | $-0,2957 \times \ln(Emp)+3,9719$ | 1,75                   |
| FCVT                                            |                                  | 1,25                   |
| IMOSE                                           | $TCE \times FCEA \times FCVT$    | 70,06%                 |
| Flexibilidad                                    | SI                               | 50%                    |
| Crecimiento máximo suelo actividades económicas |                                  | 233,827 m <sup>2</sup> |

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana **para el mayor cumplimiento del Documento de Alcance y los criterios legislativos REDUCE un total de 876.532 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable establecido a los efectos de cumplimiento de estándares dotacionales y supone una REDUCCION del potencial de Población, como mínimo, de 5.356 HABITANTES.**

En cumplimiento de los criterios establecidos en la LOTUP y la ETCV para conseguir un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y una ocupación racional del suelo la presente modificación impone unas **limitaciones restrictivas para la programación de suelos**. De ese modo únicamente podrán programarse suelos cuando se justifique la inexistencia de los mismos o la colmatación por gestión, urbanización o edificación de los suelos con la misma tipología o funcionalidad.

#### 1.- Suelo Urbano y Suelos Urbanizables Santa Clara y Almedia.

posibilidad de programación de Suelos Urbanos con urbanización o gestión insuficientes, actuaciones de Dotación o Reforma Interior en cualquiera de sus modalidades se mantendrá abierta en justificación de la Legislación.



## **2.- Suelo urbanizable en ejecución Ámbito Sierra Verde**

Las unidades de ejecución nº 1, nº 2 y nº 3 (están gestionadas urbanizadas o en proceso de gestión) poseen una superficie de  $(13965 + 11057 + 14058) = 39.080$  m<sup>2</sup>. La unidad de ejecución nº 8 (semiconsolidada) posee una superficie de 21762 m<sup>2</sup>.

Las unidades restantes poseen en consecuencia 40.913 m<sup>2</sup> pendiente de programación en dicho ámbito. Se establece la posibilidad de aprobar programas en dicho ámbito para completar la zona y finalizar las infraestructuras de conexión.

## **3.- Suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada vinculados a la ronda Urbana con tipología BL. (AR-20)**

se componen de 6 sectores. La finalidad de estos suelos es la absorción del Crecimiento Vegetativo y movimiento poblacional vinculado a actividades económicas. Suponen una superficie Total de 477.284 m<sup>2</sup>. Es decir, una media aproximada de 80.000 m<sup>2</sup> por sector.

Se establece la Posibilidad de Programación de uno de los sectores suspendiéndose la programación de Nuevos sectores hasta la gestión y urbanización del sector programado.

## **4.- Los suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada de baja densidad tipologías RE, (AR-21)**

Como colmatación de las zonas residenciales extensivas del casco urbano son 3 sectores. La superficie Total de estos sectores es de 140.081 m<sup>2</sup>. Es decir, una media aproximada de 43.000 m<sup>2</sup>. Los sectores Casilla y Colomina están parcialmente urbanizados y edificados en más de un 50 %. Se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado. Se establece la Posibilidad de Programación de uno de los sectores suspendiéndose la programación de Nuevos sectores hasta la gestión y urbanización del sector programado.

## **5.- Los sectores de Suelo Urbanizable No pormenorizados de baja densidad tipología RE, vinculados al núcleo urbano y como continuidad de las zonas residenciales RE con ordenación pormenorizada,**

Son los sectores Almedia II, Pinets y Maus, poseen una superficie total de  $(78943+97505+142833) = 319.281$  m<sup>2</sup>. Estos suelos SE DESCLASIFICAN COMO URBANIZABLES Y SE CLASIFICAN COMO NO URBANIZABLE COMUN TIPO I. No podrá instarse su programación hasta que estén programados, gestionados y urbanizados el 50% de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada junto al casco urbano con tipología RE (Casilla, Colomina y Rodeta).

## **6.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales con ordenación Pormenorizada son 2, Armaig-industrial y Micleta-Saforna.**

Se trata de suelos Semiconsolidados por edificaciones y actividades anteriores al Plan General de 2006. Están dotados parcialmente de urbanización. Poseen una superficie  $(55955+196912) = 252.857$  m<sup>2</sup>. En estos sectores se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.



## **7.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales Sin ordenación Pormenorizada.**

Son 2, Planet y Micleta. Poseen una superficie total de  $(111565+150405) = 261970$  m<sup>2</sup>.

7.1 - El sector Planet se encuentra con una industria cerámica en funcionamiento con una AAI, sin gestionar. Ocupa el 60% de la superficie del sector. Existe una cesión anticipada de zonas de servicios con reserva de aprovechamiento. Se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.

7.2 - El sector Micleta está situado entre los sectores de actividades productivas terciario con ordenación pormenorizada (Armaig-industrial y Micleta-Safora). Estos suelos SE DESCLASIFICAN COMO URBANIZABLES Y SE CLASIFICAN COMO NO URBANIZABLE COMUN TIPO I. No podrá instarse su programación hasta que estén programados, gestionados y urbanizados el 50% de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada lindantes con el mismo.

## **8.- El sector de la zona Anibits Margequivir, Objeto de la Modificación Puntual posee una superficie de 876.532 m<sup>2</sup> con una Red Primaria exterior adscrita de 123.922 m<sup>2</sup>.**

Se compone de una zona Residencial con un máximo de edificabilidad terciaria del 30%. La tramitación simultánea de la modificación del PGOU y una Ordenación Pormenorizada del ámbito, se destina un 25.59 % de la edificabilidad para zona terciaria como actividades productivas una vez justificada la carencia de dicho tipo de suelos dentro del contexto municipal y comarcal se posibilita la programación de dichos suelos.

## **9.- En los suelos indicados como SNU tipo I en el Plan**

se suspende su posible programación hasta que se justifique el cumplimiento de objetivos del presente Plan General y se aprecie la carencia de suelo por agotamiento del Plan.



### INCREMENTO DE SUELO SELLADO PROGRAMACION DE SUELO P.G.O.U. VP MOD PG

|                                                              | Ambito            | SITUACION                       | programación                                  | incremento<br>suelo Sellado         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Suelo Urbano</b>                                          | <b>691926,00</b>  | <b>Gestionado Urbanizado</b>    | <b>SI</b>                                     | <b>0</b>                            |
| <b>Suelos Urbanizables en ejecución Gestionados</b>          | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>                | <b>programación</b>                           | <b>incremento<br/>suelo Sellado</b> |
| URBANIZACION SANTA CLARA                                     | 103666,00         | Gestionado Urbanizado           | SI                                            | 0                                   |
| URBANIZACION ALMEDIA                                         | 80740,00          | Gestionado Urbanizado           | SI                                            | 0                                   |
| UE1-2-3 URBANIZACION SIERRA VERDE                            | 39080,00          | Gestionado Urbanizado           | SI                                            | 0                                   |
| <b>Total Urbanos y Urbanizados</b>                           | <b>915412,00</b>  |                                 |                                               | <b>0</b>                            |
| <b>Suelos Urbanizables en ejecución No Gestionado</b>        | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>                | <b>programación</b>                           |                                     |
| UE4-5-6-7 URBANIZACION SIERRA VERDE                          | 40913,00          | infraestructuras de<br>conexión | SI                                            | 40913                               |
| UE 8 URBANIZACION SIERRA VERDE                               | 21762,00          | Semiconsolidado                 | SI                                            |                                     |
| <b>Total Suelos Urbanizables en ejecución</b>                | <b>62675,00</b>   |                                 |                                               | <b>40913</b>                        |
| <b>Suelo urbanizable pormenorizado</b>                       |                   |                                 |                                               |                                     |
| <b>RESIDENCIAL BL</b>                                        | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>                | <b>programación</b>                           |                                     |
| Nº 1 AIXARA-FONDO                                            | 72951,18          | crecimiento vegetativo          | solo un SECTOR<br>477284,99 / 6 =<br>79574,50 |                                     |
| Nº 2 ARXOVA                                                  | 97793,81          | crecimiento vegetativo          |                                               |                                     |
| Nº 2 ARMAIG                                                  | 68300,00          | crecimiento vegetativo          |                                               |                                     |
| Nº 3 MICLETA COLOMER                                         | 84688,00          | crecimiento vegetativo          |                                               |                                     |
| Nº 5 COLOMER ERA                                             | 40932,00          | crecimiento vegetativo          |                                               |                                     |
| Nº 6 PEITA                                                   | 112620,00         | crecimiento vegetativo          |                                               |                                     |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>477284,99</b>  |                                 |                                               | <b>79547</b>                        |
| <b>RESIDENCIAL RE</b>                                        | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>                | <b>programación</b>                           |                                     |
| nº7 LA CASILLA                                               | 16822,00          | Colmatación<br>semiconsolidado  | SI                                            | 0                                   |
| Nº 8 COLOMINA                                                | 87907,00          | Colmatación<br>semiconsolidado  | SI                                            | 0                                   |
| Nº 9 RODETA                                                  | 35352,00          | colmatación trama               | SI                                            | 35352                               |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>140081,00</b>  |                                 |                                               | <b>35352</b>                        |
| <b>total urbanizable pormenorizado Residencial</b>           | <b>617365,99</b>  |                                 |                                               | <b>155812</b>                       |
| <b>Suelo Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist</b> | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>                | <b>programación</b>                           |                                     |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS Res 74.4%<br>(s/876.352)                | 652258            |                                 | SI                                            | 652258                              |
| <b>Total Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist</b> | <b>652.258,35</b> |                                 |                                               | <b>652258</b>                       |
| <b>TERCIARIO INDUSTRIAL AAEE</b>                             |                   |                                 |                                               |                                     |
| <b>urbanizable pormenorizado AAEE</b>                        | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>                | <b>programación</b>                           |                                     |
| nº 10 Armaig 2                                               | 55955,00          | semiconsolidado                 | SI                                            | 0                                   |
| Nº 11 MICLETA SAFORNA                                        | 196912,00         | Semiconsolidado                 | SI                                            | 0                                   |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>252867,00</b>  |                                 |                                               | <b>0</b>                            |
| <b>total urbanizable pormenorizado AAEE</b>                  | <b>252867,00</b>  |                                 |                                               |                                     |
| <b>urbanizable No pormenorizado AAEE</b>                     | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>                | <b>programación</b>                           |                                     |
| PLANET                                                       | 111565,00         | Semiconsolidado                 | SI                                            | 0                                   |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS terciario 28%<br>(s/876352)             | 224273,65         |                                 | SI                                            | 224273.65                           |
| <b>total urbanizable no pormenorizado AAEE</b>               | <b>335.538,65</b> |                                 |                                               | <b>224273.65</b>                    |
| <b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>                               | <b>2144510.99</b> |                                 |                                               | <b>1032344</b>                      |



| Redes Primarias Adscritas                   | Ambito           | SITUACION | programación       |          |
|---------------------------------------------|------------------|-----------|--------------------|----------|
| ALMEDIA II PRV                              | 1923,00          |           | Gestión muni       | 0        |
| PINETS PRV                                  | 9912,00          |           | Gestión muni       | 0        |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS PQL PED PRV            | 123922,00        |           | Servicios Públicos | 0        |
| MAUS PRV                                    | 4989,00          |           | Gestión muni       | 0        |
| <b>Total Red primaria adscrita exterior</b> | <b>140746,00</b> |           |                    | <b>0</b> |

|                                   |                 |          |
|-----------------------------------|-----------------|----------|
| <b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b> | <b>31414343</b> | <b>0</b> |
|-----------------------------------|-----------------|----------|

|                                |                 |                |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b> | <b>34250780</b> | <b>1032344</b> |
|--------------------------------|-----------------|----------------|

Se contempla lo dispuesto en la Directriz 88 de la ECTV en cuanto por medio de procedimientos de gestión y dotación con tratamiento de suelo urbanizable se justifica el cierre de tramas urbanas y racionalidad del crecimiento, así como los Procesos urbanísticos de compactación de asentamientos urbanos de baja densidad.

Con los datos anteriores la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para Mayor y mejor cumplimiento de los criterios establecidos en la LOTUP y la ETCV sobre una ocupación Racional y Sostenible del Territorio

Con la desclasificación de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado de los sectores ALMEDIA II, MAUS, PINETS DE USO RESIDENCIAL Y EL SECTOR MICLETA DE USO INDUSTRIAL EL SUELO URBANIZABLE PASA DE **3.453.993 M2 A 2.144.510,99 M2** ES DECIR **SE REDUCE UN TOTAL DE 1.309.482 M2 DE SUELO URBANIZABLE** y el potencial de población se **reduce un total de 5.356 HABITANTES**.

La Superficie del Sector anulado se Reduce **de 1.699.377 m2** según la delimitación gráfica del PGOU de 2006 **a 876.532 m2** de acuerdo con la versión Preliminar. **Es decir, para el mayor cumplimiento del Documento de Alcance y los criterios legislativos REDUCE UN TOTAL DE 822.845m2**

Reduce la posibilidad de sellado de suelo CONTEMPLADO EN EL PGOU DE 2006 (anulado parcialmente por TSJCV) de los **3.453.992 m2 iniciales a 1.032.344 m2 en la Modificación Puntual del Plan**.

En función de su uso se establecen los máximos incrementos de suelo sellado

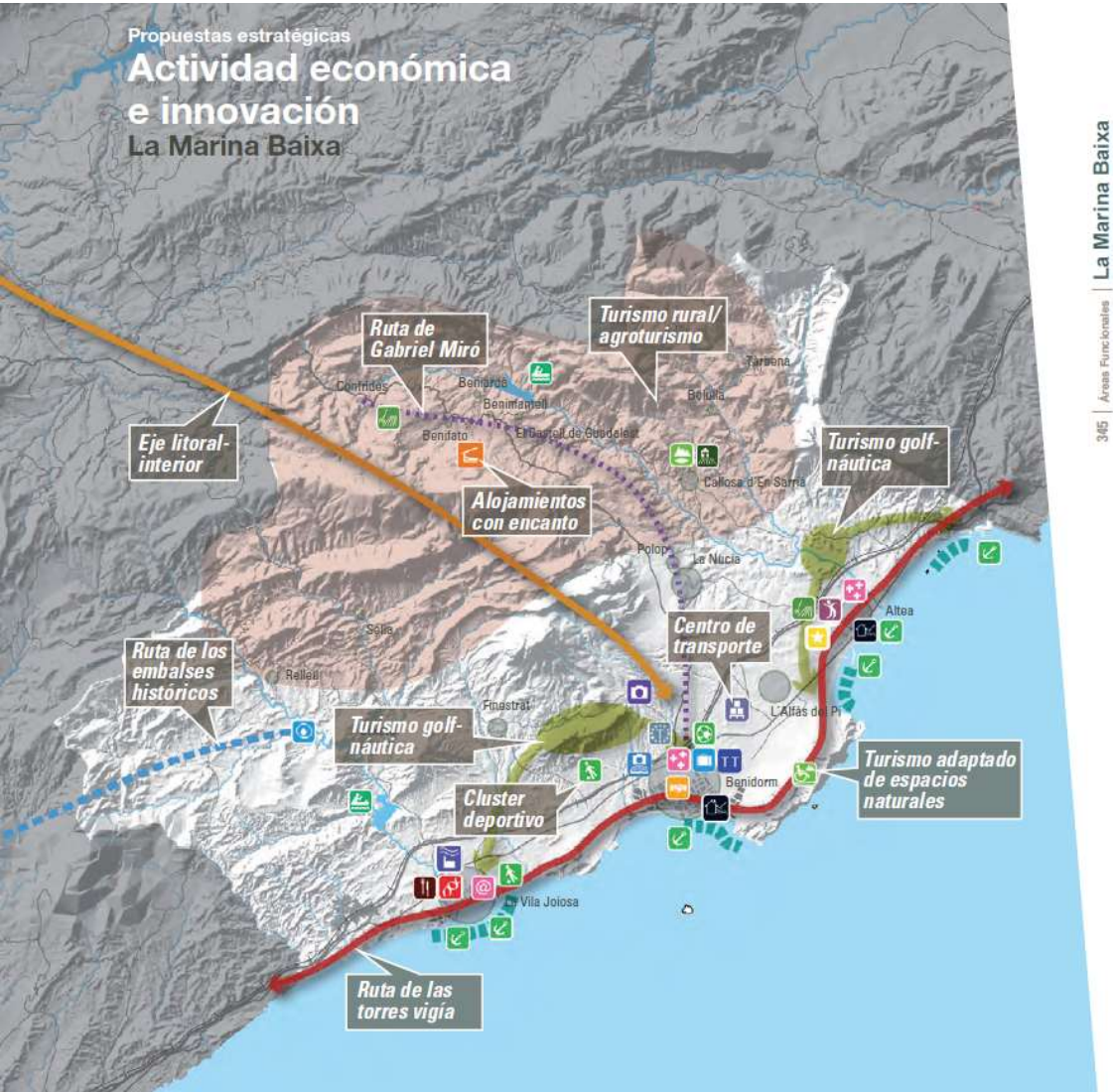
|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Residencial Consolidación y crecimiento vegetativo</b> | <b>155.812 m2</b> |
| <b>Residencial Turístico</b>                              | <b>652.288 m2</b> |
| <b>Actividades Económicas</b>                             | <b>224.274 m2</b> |

**El suelo no urbanizable supone el 91 % del Término Municipal,**  
**La posibilidad de incremento máximo de sellado de suelo supone un 3.014 % del territorio.**

La Modificación Puntual supone una mejora del Planeamiento vigente para el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales y estratégicos.



**Objetivo 24: Prever en cantidad suficiente y adecuada suelo para la actividad económica.**



La simple observación gráfica del modelo establecido, (aunque sea esquemática) da soporte, viabilidad, cobertura y justifica la incardinación en la ETCV del modelo propuesto.

| SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS                    |                                                    |                        |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| TCE 2011-2030                                   | 1,4 % anual                                        | 32,06%                 |
| Población empleada estimada 2030                |                                                    | 2.434 empleos          |
| FCEA                                            | $-0,2957 \times \ln(\text{Emp}) + 3,9719$          | 1,75                   |
| FCVT                                            |                                                    | 1,25                   |
| IMOSE                                           | $\text{TCE} \times \text{FCEA} \times \text{FCVT}$ | 70,06%                 |
| Flexibilidad                                    | SI                                                 | 50%                    |
| Crecimiento máximo suelo actividades económicas |                                                    | 233,827 m <sup>2</sup> |



Como se ha indicado anteriormente los criterios de crecimiento e implantación de suelos obedecen a:

**6.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales con ordenación Pormenorizada son 2, Armaig-industrial y Micleta-Saforna.**

Se trata de suelos Semiconsolidados por edificaciones y actividades anteriores al Plan General de 2006. Están dotados parcialmente de urbanización. Poseen una superficie  $(55955+196912) = 252.857$  m<sup>2</sup>. En estos sectores se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.

**7.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales Sin ordenación Pormenorizada.**

Son 2, Planet y Micleta. Poseen una superficie total de  $(111565+150405) = 261970$  m<sup>2</sup>.

7.1 - El sector Planet se encuentra con una industria cerámica en funcionamiento con una AAI, sin gestionar. Ocupa el 60% de la superficie del sector. Existe una cesión anticipada de zonas de servicios con reserva de aprovechamiento. Se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.

7.2 - El sector Micleta está situado entre los sectores de actividades productivas terciario con ordenación pormenorizada (Armaig-industrial y Micleta-Saforna). Estos suelos se desclasifican y se clasifican como suelo no urbanizable TIPO I. No podrá instarse su programación hasta que estén programados, gestionados y urbanizados el 50% de los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada lindantes con el mismo.



## **5.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS COLINDANTES.**

Callosa d'en Sarrià linda con los siguientes términos Municipales.

- Bolulla.,
- Tarbena,
- Jalón,
- Altea,
- La Nucia,
- Polop de la Marina y
- Guadalest.

El presente Plan contiene una clasificación con una adecuación casi mimética con los suelos de los municipios limítrofes y con un respeto completo a su modelo de crecimiento.

El Termino de Bolulla linda con Callosa den Sarria en la partida Onaer, margeve, Barranc dels Llops, L'estret de Bolulla y Sacos. En las partes elevadas de la partida Onaer ambos Planes mantienen la Clasificación de suelos de especial protección de montes o Forestal. En la zona del Barranc dels Llops Bolulla continúa como suelo no urbanizable Común y Callosa d'enSarria lo integra dentro de los suelos no urbanizables Turísticos medioambientales al vincularlos al desarrollo del plan Especial del Algar.

No varía con la presente modificación del Plan General

El Término de Tarbena linda en las partidas Rabosa y Sacos. Ambos lindes estan clasificados por el presente plan como de especial protección de montes. En Tárbenla la clasificación existente a la parte oeste del río Algar es suelo de protección agrícola y la parte este de protección forestal. En la parte de cauce del río Algar ambos planes mantienen la Clasificación de especial protección de cauces.

No varía con la presente modificación del Plan General

El Termino de Jalón Linda con Callosa en las partidas Sacos, Pas dels Bandolers y Bernia. En ambos casos se trata de suelos de especial protección, Forestal en Jalón y de Montes en Callosa.

El Linde Con Altea se realiza por las partidas de Bernia, Bancal del Gat, Urbanización Santa Clara, margequivir, y cauce de los ríos algar y Guadalest.

Si Bien el Planeamiento aprobado indica en el Término de Altea los suelos de Bernia y Bancal del Gat como Urbanizables se indica que en la Revisión del PGE en trámite que se someten a especial protección en sus diferentes tipos. Se mantiene una serie de conectores territoriales y recorridos



ecológicos con suelos protegidos de Montes según el Planeamiento Anterior y de ZRP-HA hábitats o ZRP-AF-C cauces según su disposición.

En urbanización Santa Clara que abarca los dos términos municipales se elimina la clasificación de los enclaves como urbanizables existente en el documento de inicio y se establece la conexión viaria con el sector generado para conectar la misma con la CV 755 por el interior del Término municipal de Callosa d'en Sarria.

Hasta llegar al río Algar ambos términos municipales establecen suelos no urbanizables y en los dos cauces los dos términos municipales establecen protección especial de cauces.

La conexión Viaria de Callosa d'en Sarria a través de la CV 755 Benimantell-Altea transcurre por el interior del núcleo de Altea la Vella. El Ayuntamiento de Callosa ha solicitado que en el PGE en revisión se contemple la mejora de la conexión natural de la Población con la CN332 y la AP7 Cabe destacar que El Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarria de 2006 establece un potencial de Población de 23000 habitantes y con la presente Modificación plantea una reducción de más de 4000 habitantes con lo que se mejora la situación existente.

El Termino Municipal de la Nucía linda con Callosa en el rio Gaudalest y en la partida Mosmai. En ambos casos la coincidencia es total protección de cauces en la parte de río y no urbanizable común en la partida Mosmai.

No varía con la presente modificación del Plan General

El Termino Municipal de Polop de la Marina Linda con Callosa en el río Guadalest hasta del denominado moli de callosa en el Barranco de Xirles, en las partidas farines, massatava y ferragets. En la parte de Río los Términos clasifican como Suelo de protección de Cauces.

No varía con la presente modificación del Plan General

El Término de Guadalest linda con callosa en las partidas de Ferragets, Río, y monte Almedia.

No varía con la presente modificación del Plan General

En consecuencia, se considera que la clasificación propuesta por el Plan es compatible con las de los términos municipales colindantes y se encuadra dentro del modelo de crecimiento de la comarca.



## **6. ORDENACIÓN CON TRANSCENDENCIA DE DETERMINACION ESTRUCTURAL.**

### **6.1. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL PLAN GENERAL.**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarria y la Modificación Puntual del mismo parte de las siguientes directrices básicas de acuerdo con el modelo territorial establecido en las DEUT's. (directrices 1 a 5). En la modificación planteada se realizan en los ámbitos afectados, las correspondientes adaptaciones y condiciones derivadas de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del Planeamiento

**Directriz 1-** Diversificación del potencial de crecimiento para la totalidad del término municipal dando cobertura a los sectores productivos Agrícolas, Industriales y de Servicios.

**1.1-** Desarrollo territorial y urbanístico sostenible que es lo que garantiza la ordenación equilibrada del territorio, para distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de garantizar la salud y la calidad de vida de las personas, facilitando el acceso a una vivienda digna y de coste asequible, la prevención de riesgos, la conservación de los recursos naturales y la preservación de la flora y fauna natural y del paisaje.

**1.2-** Aplicar los criterios establecidos en la LOTUP y la ETCV para conseguir un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y una ocupación racional del suelo imponiendo unas limitaciones restrictivas para la programación de suelos para evitar el sellado innecesario de suelo en función de tipología, finalidad y usos, previa delimitación de la infraestructura verde a nivel municipal y la identificación de los paisajes de mayor valor en el territorio municipal.

**Directriz 2-** Compatibilizar el crecimiento y usos asignados y existentes con la preservación y protección de los elementos naturales intrínsecos del término municipal ya sean valores naturales, medioambientales, culturales, arqueológicos, etnológicos, agrícolas, recursos hídricos etc...

**2.1-** Analizar y definir los elementos son merecedores de protección y que deben preservarse de los procesos de edificación.

**2.2-** Adecuar la ordenación territorial del término municipal a los criterios ambientales y de sostenibilidad territorial introducidos en la legislación urbanística, con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2006.

**2.3-** Minimizar los principales impactos ambientales en las implantaciones de suelos previstas y en el ámbito de la modificación.



**2.4** Establecer las medidas correspondientes de preservación del Paisaje y de la infraestructura verde a escala municipal y su incardinación en la comarcal.

**2.5** Ordenar un desarrollo sostenible y la adaptación y lucha contra el cambio climático, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, es una oportunidad de mejora a introducir en la modificación puntual del Plan. La sostenibilidad constituye uno de los apoyos estratégicos de su futuro.

**Directriz 3-** Establecer un modelo de territorio que dé una solución a la presión edilicia vinculada con la potenciación del turismo de la comarca de la Marina Baixa y el fundamental uso agrícola del término municipal basado en el minifundismo.

**3.1-** Establecer un modelo de crecimiento económico con un horizonte temporal a medio plazo, respetuoso con el medio ambiente, que ofrezca posibilidades al municipio de Callosa d'en Sarrià para entrar en el tejido económico de la Comarca de la Marina Baixa y el conjunto de la Comunidad Valenciana.

**3.2-** Implementar turísticas de alta calidad para incrementar la competitividad de este sector de modo que su dinamismo se traduzca en un incremento continuo de su aportación al PIB y el empleo local y regional. La actuación residencial se complementará con una serie de servicios terciarios de carácter hotelero, de restauración y asistencial, garantizando la integración en el territorio de carácter paisajístico y medioambiental que permita una implantación armónica en el entorno. Activar un suelo Terciario único en el término de Callosa d'en Sarrià, que, siendo necesario económicamente, que actualmente no existe a pesar de su demanda real.

**Directriz 4.-** Ordenar y establecer un desarrollo del casco urbano actual estableciendo un modelo de gestión que contemple el crecimiento simultáneo de los equipamientos y dotaciones con la población y ocupación del territorio.

**4.1** atender a la demanda real de suelo y posibilidades dentro de las posibilidades contempladas en el Plan

- 1.- AMPLIACION DE LA ZONA DE ENSANCHE DEL NUCLEO URBANO
- 2- COLMATACION DE LA TRAMA URBANA DEL NUCLEO DE LA POBLACION CON VIVIENDA AISLADA SEMICONSOLIDADA
- 3- SUELOS DE BAJA INTENSIDAD EN FALDA DE LA SIERRA ALMEDIA
- 4- SECTORES VINCULADOS AL CRECIMIENTO TURISTICO AISLADOS
- 5.- ORDENACION, URBANIZACION Y EQUIPAMIENTO DE SUELOS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS EN AREAS SEMICONSOLIDADAS.



---

**Directriz 5.-** Mejora de la red Viaria Primaria que aporte soluciones frente al aparente aislamiento del municipio del crecimiento económico costero.

**5.1** Favorecer la movilidad sostenible, integrar a Callosa d'en Sarria con las redes de comunicaciones generales y con los servicios comarcales. Fomentar el empleo del transporte público que disuada de otros medios de transporte privados. Proponer recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado y seguros, que permitan la conexión interurbana y el acceso a los equipamientos y dotaciones.

**5.2-** Planificar la movilidad de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO<sub>2</sub>, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado.



## 6.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS

En la evaluación ambiental deberán incluirse los siguientes objetivos ambientales para cuya consecución se deberán adoptar una serie de criterios ambientales estratégicos:

### 1.- Utilización racional del suelo

**Objetivo:** La modificación del Plan se plantea para mejorar el Planeamiento vigente desde un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, entendido como aquel que satisface las necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio. Los criterios de sostenibilidad han sido determinantes en la modificación puntual propuesta.

**Criterios:** · La delimitación previa de la infraestructura verde a nivel municipal y la identificación de los paisajes de mayor valor en el territorio municipal, para conseguir que los desarrollos propuestos sean compatibles con la conservación y mejora de aquellos elementos. Sobre todo, en el ámbito de la modificación indicando las zonas de posible afección. Analizando con detalle la capacidad de acogida del territorio y las posibles alternativas.

- La adecuación de las superficies de crecimiento a las necesidades reales, de acuerdo con la población esperada y el conjunto comarcal, tanto en el uso residencial como en el industrial y terciario.
- Se limita el crecimiento urbano de los suelos urbanizables a una escala adecuada a las previsiones establecidas en La ETCV.
- . Se secuencia el sellado de suelo a las necesidades reales y efectivas del municipio y la comarca
- La voluntad de conseguir una estructura de ciudad ordenada sobre los ejes estructurales de comunicación y de actividades en relación con el área funcional en la que se inscribe, consiguiendo armonizar la ciudad compacta en el núcleo urbano y los crecimientos vinculados al sector turístico sobre los ejes de comunicación, racionalizando y ordenando las zonas de movilidad y el transporte público.
- se mantiene la consideración de la ronda de circunvalación como el estructurante del crecimiento del casco urbano.
- Se analiza con detalle los elementos merecedores de protección ambiental, de protección visual, o de protección por riesgos naturales, todo ello profundizando, más allá de la definición a grandes rasgos definida en las directrices de la Comunidad Autónoma y de la inconcreción, por la escala de trabajo, de los límites que no se adecúan a la realidad del territorio analizado.
- Se ha mejorado la transición entre las zonas urbanizadas y los corredores territoriales.
- Se mantiene la situación de los suelos urbanizables de actividades económicas por su estado de semi-consolidación y la implantación de suelos para actividades económicas vinculadas al sector turístico como motor de la Marina Baixa.



## 2.- Protección del medio natural

**Objetivo:** La actuación planteada parte de un objetivo prioritario que es proteger lo que sea merecedor de cualquier protección medioambiental más allá de encuadres superficiales. · Adecuar la ordenación territorial del término municipal a los criterios ambientales y de sostenibilidad territorial introducidos en la legislación urbanística, con posterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 2006.

· Minimizar los principales impactos ambientales en las implantaciones de suelos previstas y en el ámbito de la modificación. Integrar la protección, conservación y regeneración del medio natural para garantizar el mantenimiento del equilibrio ecológico, preservando del desarrollo urbano suelos destinados a usos propios de su naturaleza rústica, ya sea por los valores y riqueza que en él residen, ya sea por ser inadecuados de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en la legislación sobre ordenación del territorio o en los instrumentos de ordenación del territorio previstos así como en la correspondiente legislación sectorial.

**Criterios:** Delimitar con detalle y de modo pormenorizado los elementos existentes merecedores de protección reales y existentes atendiendo a sus valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos

El Suelo Rural afectado por la modificación se evalúa detalladamente y clasifica en función de sus valores.

Del análisis de las zonas se detallan los naturales, agrológicos, paisajísticos o culturales cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local.

Los desarrollos se distancian de espacios que presenten valores y riquezas significativos.

Los cauces de DPH se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, se establece una franja de protección que recoge sus características geomorfológicas y las ecológicas, garantizado de esta forma su función como corredor verde.

Los usos previstos en el entorno de los suelos de protección deberán ser compatibles con los valores o recursos objeto de protección, de manera que no produzcan efectos significativos sobre los mismos.

En el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se recogeren las figuras ambientales de protección (microrreservas, parajes naturales municipales, hábitats prioritarios, vías pecuarias, senderos) existentes, recogiendo su normativa sectorial, o propia, así como una descripción de cada una de las mismas. En aquellos casos, que así se establezca en los informes correspondientes, se realizarán estudios concretos, de acuerdo a los mismos. Se determinan tras una análisis detallado de las unidades ambientales qué suelos, a parte de los que ya presentan una figura de protección, deben ser o no protegidos, justificando, en su caso, la no inclusión de los mismos en un régimen de protección. Se realiza un estudio tanto de la flora como de la fauna existente.



### 3.- Prevención de riesgos naturales e inducidos

**Objetivo:** Se evalúan aquellas zonas que presenten algún riesgo natural de relevancia por los efectos de un incendio, riesgos sísmicos, erosión, riesgo de inundación o de accidente grave en que intervengan sustancias peligrosas, deben respetarse y/o protegerse.

**Criterios:** La modificación del Planeamiento se orienta a aquellas zonas que no presenten riesgo grave, o zonas con vulnerabilidad muy alta y riesgo de erosión muy alto.

Se realiza un estudio forestal con medidas de actuación para que la posible afección a masas arbóreas, arbustivas o formaciones vegetales de interés sea compatible su presencia con el desarrollo previsto.

Los Suelos forestales que han sufrido los efectos de un incendio se clasifican como no urbanizables, con el fin de no minorar su protección.

Para la prevención de incendios forestales, se identifican aquellas zonas que puedan verse afectadas por riesgo de incendio forestal, para las que el planeamiento deberá establecer las condiciones mínimas recogidas en el artículo 32 del Decreto 58/2013, de 3 de mayo, por el que se aprueba el PATFOR, en relación con la seguridad en la interfaz urbano-forestal. En las normas se contempla la aplicación a las actuaciones de todas las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, sección SI 5, del Código Técnico de Edificación.

No se actúa en zonas inundables e igualmente se adjunta Estudio de Inundabilidad

### 4.- Uso sostenible y protección de los recursos hídricos

**Objetivo:** La modificación del Planeamiento no afecta a la adecuada protección del agua, ni a los ecosistemas acuáticos y terrestres o zonas húmedas

EL potencial de población se reduce en 4422 habitantes disminuyendo los consumos y necesidades previstas.

**Criterios:** La modificación del planeamiento cumple y se adapta al artículo 9 de la LOTUP, coordina las necesidades en lo que a depuración de aguas se refiere con los desarrollos urbanísticos según vayan teniendo lugar éstos y con las disposiciones establecidas por la EPSAR, con el fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que se generen.

No se modifica el régimen de los suelos No Urbanizables comunes y están adaptadas a la normativa que regula la prevención del riesgo de incendios forestales, disponen de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen. Así también, para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. Es preceptiva la autorización de vertido otorgada por el organismo de cuenca.



En el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico se analizan las masas de agua tanto superficial como subterránea identificadas por la Confederación Hidrográfica, con el fin de establecer unos perímetros de protección frente a la posible contaminación. Identifica las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas subterráneas.

Se incluye un estudio de los recursos hídricos sobre demandas y necesidades.

La modificación del Plan propuesta como se ha indicado reduce el Potencial de población del Plan y reduce la superficie de suelos urbanizables.

Se establecen medidas que posibiliten la reutilización de las aguas residuales depuradas.

## **5.- Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural**

**Objetivo:** El Planeamiento posee el correspondiente catálogo y la zona objeto de modificación adjunta un informe detallado y propuestas de actuación para su compatibilidad.

## **6.- Adecuada gestión de los residuos**

**Objetivo:** El municipio se incluye en la Zona 6 del PIR. La gestión de los residuos actual se realiza de acuerdo con las directrices establecidas. Se está realizando la recogida selectiva tanto a nivel de núcleo urbano como diseminado, se está estableciendo la recogida de la 5ª fracción, se dispone del correspondiente ecoparque. Se establecerá a nivel de ordenación pormenorizada la reserva de suelos adecuada para la correcta gestión de los mismos.

**Criterios:** La modificación del Planeamiento disminuye el Potencial de población del Plan en 4422 habitantes. El resto de alternativas propuestas reducen igualmente la población potencial mejorando las previsiones del Planeamiento vigente.

## **7.- Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos**

**Objetivo:** La implantación de infraestructuras demandadas por el crecimiento urbanístico (de transporte, accesibilidad y movilidad) planteada atiende a las necesidades de desarrollo de la Comunidad Valenciana con vías de comunicación, niveles de dotaciones y equipamientos que incrementen su competitividad.

**Criterios** Se plantea como mejora de las redes existentes reduciendo efectos ambientales, culturales y territoriales negativos. La modificación permitirá mayor equidad territorial y la igualdad de los ciudadanos en el acceso a los bienes y servicios públicos esenciales. Aplicando criterios de rentabilidad social y proporcionalidad en la asignación de los recursos.

El Estudio Ambiental y Territorial Estratégico analiza la capacidad de la modificación del planeamiento urbanístico para reducir la contribución local al cambio climático incluyendo la utilización interior de vehículos eléctricos, reducir el consumo de recursos energéticos, la



eficiencia energética y la reducción de las emisiones contaminantes a la atmósfera, con especial atención a la movilidad.

La modificación utiliza los viarios existentes de interconexión interurbana y los viarios entre urbanizaciones favorecen la movilidad no dependiente del vehículo privado. Se utiliza la red pública de transporte urbano hasta Benidorm, la cercanía a la red ferroviaria y las vías de comunicación CN 322 y AP7. La CV 755 está considerada como ruta cicloturista y se establece la mejora la comunicación con las fuentes del Algar.

### **8.- Mejora del entorno urbano**

**Objetivo:** La modificación del Planeamiento no abarca los procesos de regeneración urbana. Dotar de Servicios las zonas semiconsolidadas.

**Criterios:** Se diferencian los suelos urbanizables semiconsolidados a los efectos de actuaciones de consolidación de la urbanización y dotación de servicios.

identificarán los usos existentes y propuestos, estableciendo de acuerdo a la actividad y/o a su legislación sectorial vigente las distancias mínimas necesarias a áreas residenciales.

### **9.- Integración de la Infraestructura Verde**

**Objetivo:** La planificación territorial y urbanística deberá integrar de forma adecuada y eficaz la protección, conservación y regeneración del medio natural, cultural y visual, integrando las áreas y espacios que conforman la Infraestructura Verde, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de la Ley 5/2014 LOTUP. Sin perjuicio del detallado estudio del suelo

**Criterio:** La modificación del planeamiento realiza un detallado estudio de las zonas afectadas y define, con carácter previo, todos los elementos integrantes de la infraestructura verde que sirve de marco en la definición de la planificación urbanística, articulando la totalidad de las superficies del término municipal y los desarrollos propuestos.

### **10.- Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público**

**Objetivo:** Favorecer la movilidad sostenible, integrar a Callosa d'en Sarrià con las redes de comunicaciones generales y con los servicios comarcales (sanitario en Villajoyosa y Benidorm, Seguridad Social, Hacienda INEM etc.. en Benidorm, Extranjería en Altea etc... ). A los efectos de transporte público existe únicamente una línea de autobuses que une la población con Benidorm. Se plantea prolongar la línea de autobuses existente desde Benidorm- Albir - Altea-Altea la Vella hasta la actuación pues en la actualidad la parada de autobuses está a escasos dos km del acceso a la urbanización propuesta. Esta conexión también posee parada en los diferentes apeaderos del TRAM y su cercanía a la AP7.



**Criterio:** Esta alternativa fomenta el empleo de un transporte público que disuada de otros medios de transporte privados. El planeamiento, en la ordenación pormenorizada, deberá proponer recorridos peatonales o no motorizados, separados del tránsito rodado y seguros, que permitan la conexión interurbana y el acceso a los equipamientos y dotaciones.

La modificación del planeamiento contribuirá a la consecución de esta movilidad, planificándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO<sub>2</sub>, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado.

## 11.- Protección del paisaje

**Objetivo:** Mantenimiento y mejora del paisaje rural y urbano. Delimitar la infraestructura verde a escala municipal y urbana, identificando los paisajes de mayor valor y de las conexiones entre ellos. Analizar la realidad del territorio y orientar el crecimiento urbano sostenible de forma compatible con la protección de los paisajes de mayor valor del municipio. Proteger y poner en valor los paisajes de mayor valor ecológico, cultural y visual. Favorecer el uso, acceso y disfrute público del paisaje a partir de una ordenación Integral con los nuevos crecimientos. La protección de las vistas hacia los paisajes de mayor valor.

**Criterios:** El EATE incluye Estudio de paisaje y estudio de alternativas, con los criterios Compatibilidad de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde del territorio. La localización e implantación de nuevos usos y actividades en el territorio estará limitada por la conservación de la infraestructura verde, definida con carácter previo a cualquier propuesta. Adecuación de los nuevos crecimientos de suelo a las demandas reales de la población y el empleo, debiéndose ajustar al umbral de sostenibilidad para el consumo de suelo previsto en la ETCV, desarrollando estrategias que acoten el crecimiento urbano, preservando la identidad del lugar y conciliando, en todo caso, los nuevos desarrollos con la Infraestructura Verde del territorio. Crecimiento racional y sostenible. La planificación territorial y urbanística deberá definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y el paisaje y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia. Preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. El modelo territorial y urbanístico deberá preservar y potenciar la calidad de los distintos paisajes y de su percepción visual, manteniendo el carácter de los mismos. Favorecer el acceso y disfrute de los paisajes de mayor valor.



---

### **6.3.- INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD Y CAPACIDAD TERRITORIAL.**

Se estructuran en los siguientes grupos:

1- Utilización racional del suelo.

- 1.1 Nuevos crecimientos urbanísticos.
- 1.2 Grado de desarrollo y secuencia lógica. Regeneración urbana.
- 1.3. Incremento poblacional-techo poblacional.

2. Protección del medio natural

- 2.1 Tipos de protección del SNU Protegido y zonificación en SNU Común.

3.- Prevención de riesgos naturales e inducidos.

- 3.1 Zonificación del territorio, localización de usos, compatibilidad y distancias.

4.- Uso sostenible y protección de los recursos hídricos.

- 4.1 Demanda de agua potable a corto plazo y disponibilidad del recurso en cantidad, calidad y origen.
- 4.2. Incremento y gestión de las aguas residuales.
- 4.3 Vertido y/o reutilización de aguas residuales.

5.- Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural.

- 5.1 protección de patrimonio cultural y rural.

6.- Adecuada gestión de los residuos

- 6.1 Gestión municipal de residuos de todo tipo.

7.- Implementación de las infraestructuras y consideración de los recursos energéticos.

- 7.1. Abastecimiento y demanda energética del municipio.
- 7.2. Calidad de vida de los ciudadanos,

8.- Mejora del entorno urbano.

- 8.1 Control de contaminación acústica.

9.- Integración de la infraestructura verde.

- 9.1 Infraestructura verde del territorio.

10.- Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público.

11.- Protección del paisaje.

- 11.1 Actuaciones en materia de paisaje

12.- Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal, Toma de decisiones participativa y fomento de la transparencia.



## 1.- Utilización racional del suelo

### 1,1. Crecimiento Urbanístico

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Desarrollo territorial y urbanístico sostenible, satisfacer necesidades adecuadas y suficientes de suelo para residencia, dotaciones y actividades productivas, preservando los valores ambientales, paisajísticos y culturales del municipio, |
| <b>indicadores</b> | % de suelo planificado (m2s) en relación con la demanda de suelo (m2s), diferenciando los usos urbanísticos.                                                                                                                                   |
|                    | Incremento del Consumo de Suelo por crecimiento urbanístico.                                                                                                                                                                                   |
|                    | Intensidad de Uso-IEB (m2s/ m2t) diferenciando densidad baja, media y alta.                                                                                                                                                                    |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                                                                                          |

### 1,2 Grado de desarrollo y secuencia lógica

|                    |                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Gestión Urbana y áreas semiconsolidadas. Grado de desarrollo del Plan Sellado de Suelo |
| <b>indicadores</b> | % de suelo urbano-urbanizable desarrollado, urbanizado y consolidado                   |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                  |

### 1,3 incremento Poblacional - Techo

|                    |                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Crecimiento urbanístico justificado en estudios demográficos o en cuestiones de política territorial o supramunicipal, |
| <b>indicadores</b> | Incremento poblacional en relación a las Proyecciones de población y Capacidad de carga                                |
|                    | Nº de viviendas, a razón de 2,1 habitantes/vivienda y 100 m2t residencial/vivienda.                                    |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                  |

## 2,- protección del medio natural

### 2,1 Protección SNU

|                    |                                                                                                                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Verificar figuras e instrumentos ambientales y su cumplimiento. Valorar la riqueza biogeográfica del municipio y su consideración por la administración autonómica |
| <b>indicadores</b> | % de superficie afectada por figuras de protección medioambiental en relación con el % de superficie municipal clasificada como SNUP.                              |
|                    | % de SNUC sujeto a zona de ordenación diferenciada en uso y aprovechamiento.                                                                                       |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                              |

## 3.- Prevención de riesgos naturales e inducidos

### 3,1 Zonificación. de usos, compatibilidad y distancias

|                    |                                                                                                                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Evitar o reducir los riesgos naturales existentes, Verificar efectividad de medidas. Actuaciones presupuesto dedicado a obras de infraestructuras |
| <b>indicadores</b> | Necesidad de infraestructuras cuyo fin sea evitar o disminuir los riesgos.                                                                        |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                             |



#### 4,- Uso sostenible y protección de los recursos hídricos

##### 4,1 Demanda de agua potable y disponibilidad en cantidad, calidad y origen

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Compatibilizar el planeamiento territorial y los usos del suelo con el ciclo natural del agua y racionalizar el uso de este recurso en el marco de un modelo territorial globalmente eficiente, Uso racional del recurso agua. Estudiar las afectaciones existentes sobre las fases del ciclo hídrico. |
| <b>indicadores</b> | Dotación de suministro (l/hab y día).<br>Demanda total municipal de agua (m3/año) < Derecho aprovechamiento (m3/año)                                                                                                                                                                                   |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

##### 4,2 Incremento y gestión de aguas residuales

|                    |                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Suficiencia de gestión de aguas residuales                      |
| <b>indicadores</b> | Caudal de servicio (m3/año) < Caudal de diseño (m3/año) en EDAR |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                           |

#### 5. Conservación del patrimonio cultural y revitalización del patrimonio rural

##### 5,1 Protección de Patrimonio Cultural y Rural

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Catalogación y protección de los elementos del patrimonio cultural y rural<br>Incremento de actuaciones de recuperación del patrimonio histórico, artístico, cultural y rural<br>Aumento de superficie de espacios públicos destinada al conocimiento, difusión y promoción del patrimonio. |
| <b>indicadores</b> | Actuaciones realizadas de protección, conservación y recuperación<br>Suelo rural de uso agrícola (m2) por tipo de cultivo (%).<br>Suelo en desuso, parcelas agrícolas sin explotar (%).                                                                                                     |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 6,- Gestión de los residuos

##### 6,1,- Gestión municipal

|                    |                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Fomentar la minimización, el reciclaje y la reutilización de los residuos,                                                                                                        |
| <b>indicadores</b> | Volumen de residuos sólidos urbanos (Tn/hab.día)<br>Capacidad de las infraestructuras de gestión, tratamiento y/o eliminación de los residuos generados<br>Gestión Ecoparque tipo |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                             |



## 7.- Implementación de las infraestructuras

### 7,1.- Abastecimiento y demanda energética del municipio

|                    |                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Reducción de los consumos de energía como contribución al cambio climático. Utilización Bajos consumo y reducción de las emisiones de CO2. Reducción del consumo de recursos no renovables. |
| <b>indicadores</b> | Consumo de energía primaria en toneladas eq de petróleo (tep/año)                                                                                                                           |
|                    | Distribución del consumo (% residencial, servicios, industrial..)                                                                                                                           |
|                    | Distribución de las emisiones de CO2. (% vehículos, % actividades, etc.)                                                                                                                    |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                                       |

### 7,2 Calidad de vida

|                    |                                                                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | % tejido urbano compacto y consolidado % tejidos dispersos. Incremento de áreas y ámbitos urbanos con niveles sonoros limitados |
| <b>indicadores</b> | Zonas con niveles sonoros de recepción externos adecuados.                                                                      |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                           |

## 8.- Mejora del entorno urbano

### 8,1 contaminación acústica

|                    |                                                                                                                                        |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Reducción de población expuesta a niveles elevados de ruido ambiental                                                                  |
| <b>indicadores</b> | % de población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS.                                                    |
|                    | Nivel sonoro – generado como consecuencia de las redes de transporte y de áreas industriales- a que se encuentra expuesta su población |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                  |

## 9.- integración de la infraestructura Verde

### 9,1 infraestructura verde

|                    |                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Determinar la funcionalidad y carencias de la infraestructura verde. Nivel de integración en la trama urbanizada los procesos y flujos ecológicos e hidrológicos a través de la planificación.           |
| <b>indicadores</b> | Superficie de la infraestructura verde, excluyendo la de los espacios de valor ambiental o cultural que tienen alguna figura de protección definida. (nº y has incorporadas a la infraestructura verde). |
|                    | Los parques y jardines, calles y plazas arboladas, los cementerios, tejados y fachadas verdes, estanques o áreas de juego,                                                                               |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                                                    |



#### 10. Eficiencia de la movilidad urbana y fomento del transporte público

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Movilidad sostenible · Valoración de las intervenciones realizadas en la infraestructura de transporte para valorizar el paisaje. · Fomentar una planificación que facilite la accesibilidad a pie, en bicicleta y transporte público a los diferentes servicios y equipamientos. |
| <b>indicadores</b> | % para vehículo privado, transporte público, peatón, bici.                                                                                                                                                                                                                        |
|                    | Longitud de itinerarios peatonales y ciclistas.                                                                                                                                                                                                                                   |
|                    | Movilidad observada: desplazamientos no motorizados, desplazamientos en transporte público, medio de transporte según motivo, duración media de los desplazamientos intra e interurbanos.                                                                                         |
|                    | Sistema de transporte público: densidad de población, fragmentación del espacio urbanizado, mezcla de usos del suelo.                                                                                                                                                             |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                                                                                                                             |

#### 11.- Actuaciones en materia de paisaje

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Contribuir a la protección, ordenación y gestión de los paisajes naturales o agrarios, urbanos o culturales, tanto valiosos como degradados. · Propiciar una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje, definiendo los espacios de transición, bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación. · Evitar que los desarrollos urbanos, construcciones o infraestructuras fragmenten el paisaje · Valoración de las distintas subunidades de paisaje y sus recursos. · Aumento de la Calidad del Paisaje en todos los ámbitos geográficos. |
| <b>indicadores</b> | Presupuesto municipal dedicado a actuaciones relacionadas con el paisaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                    | Objetivos de Calidad Paisajística                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 12.- Participación ciudadana en las decisiones y la gestión urbana municipal

|                    |                                                                                                                                           |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b>  | Aumentar la implicación de la ciudadanía en la gestión cotidiana y en los procesos de toma de decisiones                                  |
| <b>indicadores</b> | Nº actividades realizadas para fomentar la participación pública en las decisiones del planeamiento o el desarrollo de proyectos urbanos. |
|                    | % de población participante                                                                                                               |
| <b>Frecuencia</b>  | Anual                                                                                                                                     |



#### **6.4 INFRAESTRUCTURA VERDE, PAISAJE, VIABILIDAD ECONOMICA, SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, PLAN DE ACTUACION MUNICIPAL FRENTE AL RIESGO DE SISMO, EVALUACION IMPACTO DE GENERO.**

La presente modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana junto con la ordenación pormenorizada del ámbito Anibits-Margequivir de acuerdo con el Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 27 de abril de 2017 en la que se acordó EMITIR EL DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO del Documento Inicial Estratégico presentado por el Ayuntamiento de Callosa d'en Sarrià sobre la "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y ORDENACION PORMENORIZADA DE LA ZONA "ANIBITS-MARGEQUIVIR" se acompaña de los siguientes Anexos a la EATE:

1. A nivel de todo el Municipio:

ESTUDIO DE PAISAJE  
INFRAESTRUCTURA VERDE  
ESTUDIO DE ALTERNATIVAS  
PLAN ACTUACION MUNICIPAL FRENTE AL RIESGO SISMICO.  
INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA.  
MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
INDICADORES DE SEGUIMIENTO.  
INFORME EVALUACION IMPACTO DE GENERO.  
PLAN DE PARTICIPACION PÚBLICA DEL PGE Y DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

2. A nivel de Ámbito de la Modificación

ESTUDIO DE RECURSOS HIDRICOS  
ESTUDIO ACUSTICO  
ESTUDIO DE INUNDABILIDAD  
ESTUDIO DE TRAFICO  
ESTUDIO DEL RIESGO DE DESLIZAMIENTO  
ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA  
ESTUDIO DE RESERVA DE VPP  
JUSTIFICACION DE ORDENACION DESDE LA PERSPECTIVA DE GENERO  
ESTUDIO DE AFECCIONES FORESTALES  
PREVENCION DE INCENDIOS FORESTALES  
ESTUDIO DE PATRIMONIO CULTURAL  
ESTUDIO DE RESERVAS ESCOLARES  
ESTUDIO DE RESERVAS DE CEMENTERIO



## 6.5 RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS Y ESTÁNDAR GLOBAL DE ZONAS VERDES Y PARQUES PÚBLICOS.

El Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarrià vigente fue aprobado el 8 de marzo de 2006 la CTU acordó supeditar la aprobación del PGOU hasta que se justificaran determinadas condiciones. Con fecha de 15 de marzo de 2007, la Directora General de Ordenación del Territorio, una vez comprobado el cumplimiento de ciertas condiciones subsanadas, las resolvió ordenar mediante la publicación en el BOP (7 de junio de 2007) y en el DOG (21-12-2007) de acuerdo con la LRAU y parcialmente adaptado a la LUV.

En el Plan Aprobado contiene la Justificación de la capacidad y suficiencia de la Red Primaria Dotacional.

### RED PRIMARIA VIARIA.

Se establece como red Primaria las CV 755 y CV 715, La ronda urbana y La segunda ronda urbana. La CV 7531 de acceso a las fuentes del Algar y la conexión con la CV 755 sobre la traza del Camí de Segarra. De carácter local son el Camí d'Onaer y el Camino Viejo de Altea.

### RED PRIMARIA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

Su justificación se realizó con el cumplimiento de las condiciones del art. 34 y 35 del RPCV es decir: Superficie superior a 2'5 ha y que se pueda inscribir un círculo de 150 m de diámetro. Además de las condiciones genéricas situación y forma de zona verde.

La superficie total de estos parques es:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| La Almedia :             | 87.224 m2  |
| Els Pinets:              | 47.111 m2  |
| Total Parques públicos = | 134.335 m2 |

### RED PRIMARIA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Se definen y justifican:

Nomenclatura TRLOTUP

|                                  |    |     |
|----------------------------------|----|-----|
| EDUCATIVO CULTURAL =             | ED | PQE |
| DEPORTIVO RECREATIVO =           | RD | PQD |
| ASISTENCIAL =                    | TD | PQS |
| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS =   | ID | PQI |
| ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL = | AD | PQA |



Se adjuntan justificaciones para el ámbito de la modificación y las repercusiones en el planeamiento de:

ANEXO ASISTENCIAL

ANEXO ESCOLAR

ANEXO RECURSOS HIDRICOS

ANEXO VIVIENDA PROTEGIDA

De acuerdo con lo dispuesto en el TÍTULO III “Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas” del TRLOTUP, Artículo 67. “Modificación de los planes.”, se indica en su punto 3:

*“3. 3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*

.....

*A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4.*

Y de acuerdo con el ANEXO IV Estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas del TRLOTUP en sus apartados:

*“3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas*

*3.2 c) El parque (VP): es un espacio que debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 100 metros de diámetro,.....*

....

*8. Modificaciones de planes*

*8.1 Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado 8.*

*8.2 Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea o ámbito de suelo urbano equivalente al sector en la que esté incluido el ámbito de la modificación.*

*8.3 Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas*



*dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 de este anexo, se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.”*

Con la desclasificación de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado de los sectores ALMEDIA II, MAUS, PINETS DE USO RESIDENCIAL Y EL SECTOR MICLETA DE USO INDUSTRIAL EL SUELO URBANIZABLE PASA DE 3.453.993 M2 A 2.144.510,99 M2 ES DECIR **SE REDUCE UN TOTAL DE 1.309.482 M2 DE SUELO URBANIZABLE**

El potencial de Plan General de 2006 se establecía en 23.166 HABITANTES a los efectos de previsión y computo de necesidades servicios y estándares dotacionales, la presente modificación contempla un potencial de población de 17.810 HABITANTES.

La presente modificación puntual del Plan General supone **una REDUCCION**, como mínimo, de **5.356 HABITANTES**.

La modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana propuesta REDUCE el SUELO URBANIZABLE CONTEMPLADO EN EL PGOU DE 2006 (anulado parcialmente por TSJCV) en **767.042 m2** y REDUCE el POTENCIAL DE POBLACION del Plan en **4.631 habitantes**.

|            | Población PGOU 2006 | Población Modificación Puntual |
|------------|---------------------|--------------------------------|
| habitantes | 23.166              | 17.810                         |

Una reducción de habitantes del 23.128 %

La Modificación Puntual No elimina ni reduce ninguno de los elementos de la RED PRIMARIA previstos de modo que supone un incremento de los estándares previstos en su aprobación mejora del Planeamiento vigente

El estándar dotacional global (EDG) se incrementa en un 30.07 %.

Los m2 por habitante de Parques Públicos se incrementan

|                             | PGOU 2006 | Modificación Puntual |
|-----------------------------|-----------|----------------------|
| M2/habitante Parque Público | 5,79879   | 7,5426               |



## SUELO ASISTENCIAL

Se Mantiene la ampliación del 50% de la superficie del Centro de Salud existente y se mantiene para el total de potencial de población del Plan asignando una nueva parcela dotacional de 3900 m<sup>2</sup> en la partida Armaig.

## SUELO DOCENTE.

Se mantienen los suelos existentes y previstos en el Plan de 2006 para un número menor de habitantes.

El desarrollo de la ordenación Pormenorizada justifica el cumplimiento de estándares de Red Secundaria, con las condiciones indicadas por la Conselleria Competente en la Materia.

## RECURSOS HIDRICOS

Se mantienen los mismos Recursos y se disminuye el número de habitantes con la mejora que comporta. Las previsiones sobre gestión de aguas Residuales también se mejoran respecto a los datos iniciales al disminuir el número de habitantes.

## VIVIENDA PROTEGIDA.

En el Planeamiento Vigente se establece la reserva de Vivienda de Protección Pública de 271 viviendas con una edificabilidad total de 30.039.60 m<sup>2</sup>t, De acuerdo con el Estudio de Demanda de Vivienda se planifica la ubicación de las mismas y el preceptivo informe del servicio de ordenación.

Se establece sobre los Sectores de uso Residencial con Ordenación Pormenorizada y en función del desarrollo de estos.

La modificación Puntual no modifica las determinaciones vigentes.

La modificación puntual del Plan General reduce el potencial de población del Plan.

Durante la Vigencia del Plan se ha desarrollado UNA promoción de Viviendas de Protección Publica

VP: 03/1G/0024/2009/048 f:00

23 VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO superficie útil 1648.47 m<sup>2</sup>

La legislación actual, para los ámbitos de nuevos desarrollos impone condiciones adicionales en cuanto a RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA.

El desarrollo del planeamiento deberá cumplir con las disposiciones del art 33 del TRLOTUP.

La ordenación Pormenorizada del Ambito Anibits MArguequivir deberá reservar el 30 % de la edificabilidad residencial para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en aplicación del art. 33 de la TRLOTUP.

Partiendo de una edificabilidad residencial establecida en el ámbito Anibits-Marguequivir de 134.952 m<sup>2</sup>t, la reserva mínima será de 40.485 m<sup>2</sup>/t. en cumplimiento del art. 33 del TRLOTUP.



## 6.7 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarrià vigente fue aprobado de acuerdo con la LRAU y con la nomenclatura al RPCV y parcialmente a la LUV.

**Suelo Urbano SU** con las diferenciaciones reflejadas en las fichas de zona:

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Centro Histórico               | CH |
| Casco Antiguo                  | CA |
| Manzana Compacta               | MC |
| Bloque abierto                 | BL |
| Residencial Extensiva          | RE |
| Industrial                     | I  |
| EDUCATIVO CULTURAL             | ED |
| DEPORTIVO RECREATIVO           | RD |
| ASISTENCIAL                    | TD |
| INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS   | ID |
| ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL | AD |

Diferenciándose entre red primaria P o red secundaria S.

**El Suelo Urbanizable** se relaciona como ZND estableciéndose las condiciones en las fichas de planeamiento y gestión. En función de su uso y tipología.

**El suelo No Urbanizable SNU** se divide en dos grandes Grupos:

|                                                          |        |             |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------|
| Suelo No Urbanizable Común: ZRC                          |        |             |
| Suelo No Urbanizable Común TIPO I                        | SNU-I  | ZRC-TIPO I  |
| Suelo No Urbanizable Común TIPO II                       | SNU II | ZRC-TIPO II |
| Suelo No Urbanizable Turístico Medioambiental            | SNUTM  | ZRC-TM      |
| Suelo No Urbanizable Especialmente Protegidos ZRP        |        |             |
| Suelo No Urbanizable de especial Protección de Montes    | SNUPM  | ZRP – NA-M  |
| Suelo No Urbanizable de especial Protección Paisajística | SNUPP  | ZRP – NA-P  |
| Suelo No Urbanizable de especial Protección de Cauces    | SNUPC  | ZRP – AF- C |
| Suelo No urbanizable de especial Protección de Hábitats  |        | ZRC- NA-H   |
| Suelo No Urbanizable Adscrito a Red Viaria PRV           |        |             |
| Suelo No Urbanizable Adscrito a vertedero de inertes     |        |             |

El Suelo Urbano no es objeto de esta Modificación Puntual

Los Suelos urbanizables incluidos en sectores son las **ZND** de acuerdo con la LOTUP. mantienen su denominación como “**S**” seguido del número del sector. “**ZND-S-1**”

A los Suelos que anteriormente eran urbanizables y en la modificación propuesta pasa a ser No Urbanizables se les asigna la Nomenclatura de acuerdo con el DL 1/2021 TRLOTUP, atendiendo al uso predominante y a sus características, se distribuyen en función de sus valores ambientales, paisajísticos, agrológicos o por la existencia de riesgos naturales.



Del estudio detallado del ámbito de la modificación, se asigna una nueva a zona de ordenación en el suelo No Urbanizable en atención a la relevancia de y mejora de los Hábitats Relevantes objeto de tratamiento específico.

| PGOU 2006   | SNU AFECTADO MODIFICACION | Denominación                                                                                            |
|-------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SNUP-C      | ZRP-AF-C                  | Suelo no urbanizable Protección de Cauces<br>ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN CAUCES.<br>Art 16 NNUU       |
| SNUP-M      | ZRP - NA - M              | Suelo NO Urbanizable de Protección de Montes<br>ZONA RURAL PROTEGIDA MONTES<br>Art 17 NNUU              |
| SNU-P       | ZRP-NA-P                  | Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.<br>ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PAISAJE<br>Art 18 NNUU |
|             | <b>ZRP-NA-H</b>           | <b>ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL HABITAT DE INTERÉS</b><br><b>Art 18.bis NNUU</b>                        |
| SNU TIPO I  | ZRC-1                     | Suelo No Urbanizable común Tipo i<br>Art. 19 NNUU                                                       |
| SNU TIPO II | ZRC-2                     | Suelo No Urbanizable común Tipo li<br>Art 20 NNUU                                                       |
| SNU TM      | ZRC-TM                    | Suelo NO Urbanizable Común Turístico Medioambiental<br>Art 21 NNUU                                      |

Las determinaciones normativas exigidas por el artículo 27 b de la LOTUP, para la nueva zona de ordenación se contienen en el artículo 18.bis (nuevo) de las Normas Urbanísticas. Y en su correspondiente ficha de zona.



## **6.8 DELIMITACIÓN DE PERÍMETROS DE AFECCIÓN Y PROTECCIÓN, EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

El Planeamiento Vigente de Callosa D'en Sarria regula dichos aspectos en el Artículo 31. Legislación sectorial. De las Normas Urbanísticas Con sujeción a la autorización previa en materias de Carreteras, Vías Pecuarias, sistemas hidrológicos, Patrimonio, Transporte de energía, espacios naturales y montes.

Con posterioridad a la aprobación del Plan General son de aplicación los instrumentos de planificación y la legislación vigente.

En el ámbito de la presente Modificación se indican y grafían Las afecciones y zonas de protección de acuerdo con la legislación vigente.

## **6.9 CLASIFICACIÓN.**

El PGOU de Callosa d'en Sarria regula en el art 8 de las Normas Urbanísticas la clasificación del Suelo En Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

*“El territorio ordenado por el plan general se clasifica a los efectos del régimen jurídico del suelo en:*

*Suelo urbano: tendrán la consideración de suelo urbano, los terrenos que el plan así clasifica.*

*Suelo urbanizable: forman el suelo urbanizable los suelos que el plan incluye como tales por obedecer al modelo territorial elegido y a los objetivos establecidos en las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio (DEUT). y así los delimita y sectoriza.*

*Suelo no urbanizable: forman el suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal en que concurren valores específicos de protección de acuerdo con la legislación sobre suelo no urbanizable y las áreas en las que se fomente la actividad agrícola con la alternancia de una futura inclusión en el modelo territorial de crecimiento. Por su naturaleza se diferenciará en común y de especial protección.*

*El régimen de protecciones del presente plan vendrá completado por las determinaciones de la legislación sectorial en materia de carreteras, vías pecuarias, sistema hidrográfico, redes de electrificación, patrimonio cultural y arqueológico, catálogo de zonas húmedas, lugares de interés comunitario . . . “*

La Calificación del Suelo y las zonas de ordenación y usos globales se regulan en los artículos 9 y siguientes de las NNUU.



SUELO URBANO (art. 10 Calificación del Suelo Urbano” de las NNUU) NO SE MODIFICA en la presente modificación Puntual.

zonas de ordenación urbanística:

- |                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| ▪ Centro histórico      | (CH) según art 84 RZOU CV      |
| ▪ Casco antiguo         | (CA) según art 84 RZOU CV      |
| ▪ Manzana compacta      | (MC) según art 85 RZOU CV      |
| ▪ Bloque                | (BL) según art 87 RZOU CV      |
| ▪ Residencial extensiva | (RE) según art 88 y 89 RZOU CV |
| ▪ Industrial            | (I) según art 90 y 91 RZOU CV  |

SUELO URBANIZABLE. (art. 11 Calificación del Suelo Urbano” de las NNUU) SE MODIFICA EN CUANTO A SU PROGRAMACION Y GESTION Y SUPERFICIES en la presente modificación Puntual.

Existen tres zonas con plan parcial aprobado y en ejecución:

- - El ámbito de desarrollo del PP Santa Clara.
- - El ámbito de desarrollo del PP Sierra Verde Tossal de les Banderes.
- - El ámbito de desarrollo del PP Almedia.

Contiene los siguientes sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada incluidos en una misma área de reparto según la tipología aplicable con los siguientes usos globales.

| Sector                 | Uso dominante | Tipología |
|------------------------|---------------|-----------|
| ▪ S-1 Aixara-Fondo     | Residencial   | BL        |
| ▪ S-2 Arxova           | Residencial   | BL        |
| ▪ S-3 Armaig-1         | Residencial   | BL        |
| ▪ S-4 Micleta-Colomer  | Residencial   | BL        |
| ▪ S-5 Colomer- Era     | Residencial   | BL        |
| ▪ S-6 Peita            | Residencial   | BL        |
| ▪ S-7 La Casilla       | Residencial   | RE        |
| ▪ S-8 Colomina         | Residencial   | RE        |
| ▪ S-9 Rodeta           | Residencial   | RE        |
| ▪ S-10 Armaig 2        | Industrial    | I         |
| ▪ S-11 Micleta-Saforna | Industrial    | I         |

El presente plan contiene los siguientes sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada que cada uno de ellos, junto con la red primaria adscrita por el plan, constituye su propia área de reparto.

| Sector                      | Uso dominante        | Tipologia |
|-----------------------------|----------------------|-----------|
| ▪ S-14 Anibits- Margequivir | Residencial-30% AAEE | RE-BL.    |
| ▪ S-16 Planet               | Industrial.          | I         |

SUELO NO URBANIZABLE (arts. 13 y siguientes de NNUU) SE MODIFICA EN CUANTO A LA NOMENCLATURA DE ZONAS AFECTADAS E INCLUSION DE SUELO DE ESPECIAL PROTECCION DE HABITATS. ZRP-NA-H.



---

Suelo NO Urbanizable de Especial protección

- Suelo no urbanizable Protección de Cauces ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIÓN CAUCES.
- Suelo NO Urbanizable de Protección de Montes ZONA RURAL PROTEGIDA MONTES
- Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL PAISAJE
- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL HABITAT DE INTERÉS

Suelo No urbanizable Común

- Suelo No Urbanizable común Tipo I
- Suelo No Urbanizable común Tipo II
- Suelo NO Urbanizable Común Turístico Medioambiental



## 6.10 DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIFERENCIADO

El Plan General de Ordenación Urbana delimita el suelo urbanizable en planos a escala 1/5.000 y 1/2.000. La calificación del suelo urbanizable se desagrega y cuantifica por sectores de planeamiento (S) y ámbitos de desarrollo con la adscripción de elementos de la red primaria de dotaciones según se especifica en las fichas de planeamiento y gestión.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana **REDUCE un total de 767.042 m2 de suelo urbanizable.**

| SUELO URBANIZABLE                                            |                   |                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Suelos Urbanizables en ejecución Gestionados                 | Ambito            | SITUACION                    |
| URBANIZACION SANTA CLARA                                     | 103666,00         | Gestionado Urbanizado        |
| URBANIZACION ALMEDIA                                         | 80740,00          | Gestionado Urbanizado        |
| UE1-2-3 URBANIZACION SIERRA VERDE                            | 39080,00          | Gestionado Urbanizado        |
| <b>Total Urbanizados</b>                                     | <b>223.486,00</b> |                              |
| Suelos Urbanizables en ejecución No Gestionado               | Ambito            | SITUACION                    |
| UE4-5-6-7 URBANIZACION SIERRA VERDE                          | 40913,00          | infraestructuras de conexión |
| UE 8 URBANIZACION SIERRA VERDE                               | 21762,00          | Semiconsolidado              |
| <b>Total Suelos Urbanizables en ejecución</b>                | <b>62.675,00</b>  |                              |
| Suelo urbanizable pormenorizado                              |                   |                              |
| RESIDENCIAL BL                                               | Ambito            | SITUACION                    |
| Nº 1 AIXARA-FONDO                                            | 72951,18          | crecimiento vegetativo       |
| Nº 2 ARXOVA                                                  | 97793,81          | crecimiento vegetativo       |
| Nº 2 ARMAIG                                                  | 68300,00          | crecimiento vegetativo       |
| Nº 3 MICLETA COLOMER                                         | 84688,00          | crecimiento vegetativo       |
| Nº 5 COLOMER ERA                                             | 40932,00          | crecimiento vegetativo       |
| Nº 6 PEITA                                                   | 112620,00         | crecimiento vegetativo       |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>477.284,99</b> |                              |
| RESIDENCIAL RE                                               | Ambito            | SITUACION                    |
| nº7 LA CASILLA                                               | 16822,00          | Colmatación semiconsolidado  |
| Nº 8 COLOMINA                                                | 87907,00          | Colmatación semiconsolidado  |
| Nº 9 RODETA                                                  | 35352,00          | colmatación trama            |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>140081,00</b>  |                              |
| <b>total urbanizable pormenorizado Residencial</b>           | <b>617365,99</b>  |                              |
| Suelo Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist        | Ambito            | SITUACION                    |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS Res 72% (s/940328)                      | 677036,16         | crecimiento                  |
| <b>Total Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist</b> | <b>677036,16</b>  |                              |
| TERCIARIO INDUSTRIAL AAEE                                    |                   |                              |
| urbanizable pormenorizado AAEE                               | Ambito            | SITUACION                    |
| nº 10 Armaig 2                                               | 55955,00          | semiconsolidado              |
| Nº 11 MICLETA SAFORNA                                        | 196912,00         | Semiconsolidado              |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>252867,00</b>  |                              |
| <b>total urbanizable pormenorizado AAEE</b>                  | <b>252867,00</b>  |                              |
| urbanizable No pormenorizado AAEE                            | Ambito            | SITUACION                    |
| PLANET                                                       | 111565,00         | Semiconsolidado              |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS terciario 28% (s/940328)                | 263291,84         | Crecimiento                  |
| <b>total urbanizable no pormenorizado AAEE</b>               | <b>374856,84</b>  |                              |
| <b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>                               | <b>2248755,99</b> |                              |



## **6.11 CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO**

El Plan General de Ordenación Urbana regula estos aspectos en la parte III de las Normas Urbanísticas Artículos 22 y siguientes.

Las disposiciones sobre aprovechamiento tipo no se ven afectadas por la Presente Modificación si bien deberá aplicarse la Legislación Vigente, tanto estatal como Autonómica.

En cuanto a las Áreas de reparto.

La modificación Puntual no afecta al suelo Urbano,

Mantiene como ámbitos individuales de gestión cada uno de los suelos urbanizables de desarrollo de planes parciales anteriores. No se afecta por la presente modificación,

Mantiene una misma área de reparto para todos los suelos que ordena pormenorizadamente inmediatos al suelo urbano con la misma tipología. Son las denominadas AR-20(tipología BL) AR-21(tipología RE) AR-22(tipología I). Una vez iniciada la gestión de cualquiera de los ámbitos de desarrollo previsto en el presente plan cada sector junto con su red primaria adscrita formará su propia área de reparto manteniendo los parámetros indicados en las fichas de planeamiento y gestión. No se afecta por la Modificación.

Mantiene los mismos sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada que cada uno de ellos, junto con la red primaria adscrita por el plan, constituye su propia área de reparto. Las Redes Primarias Adscritas se mantienen.

No se afecta por la Modificación. La modificación afecta reduciendo la superficie de uno de los sectores y suspendiendo la programación en función de las necesidades.

La sectorización del Plan General se realizó de acuerdo con el Art. 17 del RPCV y justificó el cumplimiento de los estándares de planeamiento del anexo al RPCV. (derogado por ROGTU, LOTUP y TRLOTUP)

La actual Reducción y Redelimitación de la sectorización en el ámbito Anibits-Margequivir se realiza, de acuerdo con el TRLOTUP, atendiendo a su carácter aislado por las características del terreno y previa determinación de los ámbitos merecedores de protección justificando su procedencia en la mejor adecuación al destino y función urbanística derivada del plan, en la salvaguarda del paisaje de su entorno, los perímetros de protección del demanio público natural y de otros elementos naturales de acuerdo con el Documento de Alcance de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica.

Se Adjunta Ficha de Planeamiento y Gestión del Ámbito Anibits Margequivir con las determinaciones correspondientes



## **6.12 CONDICIONES DE DESARROLLO DE CADA UNO DE LOS SECTORES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

De acuerdo con lo Establecido en el Artículo 31 del TRLOTUP, los planes generales estructurales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento justificado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación. Asimismo, establecerán las condiciones bajo las que sea posible la delimitación de nuevos sectores y su incorporación al proceso de transformación urbanística. Estas determinaciones se ajustarán a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano establecidos en el artículo 7 de esta ley.

En cumplimiento de los criterios establecidos en el TRLOTUP, la ETCV y el DA para conseguir un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y una ocupación racional del suelo la presente modificación impone unas **limitaciones restrictivas para la programación de suelos**. De ese modo únicamente podrán programarse suelos cuando se justifique la inexistencia de los mismos o la colmatación por gestión, urbanización o edificación de los suelos con la misma tipología o funcionalidad.

Se establece La suspensión de Nuevos Programas en función del cumplimiento de Objetivos y Directrices Estratégicas en función de los indicadores enunciados anteriormente.

En el Plan General se diferencia las limitaciones de programación según sea su estado de gestión, urbanización y consolidación por la edificación

### **1.- Suelo Urbano y Suelos Urbanizables Santa Clara y Almedia.**

Se establece la posibilidad de programación de Suelos Urbanos con urbanización o gestión insuficientes, actuaciones de Dotación o Reforma Interior en cualquiera de sus modalidades se mantendrá abierta en justificación de la Legislación.

### **2.- Suelo urbanizable en ejecución Ámbito Sierra Verde**

Las unidades de ejecución nº 1, nº 2 y nº 3 (están gestionadas urbanizadas o en proceso de gestión) poseen una superficie de  $(13965 + 11057 + 14058) = 39.080$  m<sup>2</sup>. La unidad de ejecución nº 8 (semiconsolidada) posee una superficie de 21762 m<sup>2</sup>.

Las unidades restantes poseen en consecuencia 40.913 m<sup>2</sup> pendiente de programación en dicho ámbito. Se establece la posibilidad de aprobar programas en dicho ámbito para completar la zona y finalizar las infraestructuras de conexión.

### **3.- Suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada vinculados a la ronda Urbana con tipología BL. (AR-20)**

se componen de 6 sectores. La finalidad de estos suelos es la absorción del Crecimiento Vegetativo y movimiento poblacional vinculado a actividades económicas. Suponen una superficie Total de 477.284 m<sup>2</sup>. Es decir, una media de 79.547 m<sup>2</sup> por sector.

Se establece la Posibilidad de Programación de uno de los sectores suspendiéndose la programación de Nuevos sectores hasta la gestión y urbanización del sector programado.



#### **4.- Los suelos urbanizables Residenciales clasificados con ordenación pormenorizada de baja densidad tipologías RE, (AR-21)**

Como colmatación de las zonas residenciales extensivas del casco urbano son 3 sectores. La superficie Total de estos sectores es de 140.081 m<sup>2</sup>. Es decir, una media aproximada de 43.000 m<sup>2</sup>.

Los sectores Casilla y Colomina están parcialmente urbanizados y edificados en más de un 50 %. Se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado. Se establece la Posibilidad de Programación de uno de los sectores suspendiéndose la programación de Nuevos sectores hasta la gestión y urbanización del sector programado.

#### **5.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales con ordenación Pormenorizada son 2, Armaig-industrial y Micleta-Saforna.**

Se trata de suelos Semiconsolidados por edificaciones y actividades anteriores al Plan General de 2006. Están dotados parcialmente de urbanización. Poseen una superficie (55955+196912) = 252.857 m<sup>2</sup>. En estos sectores se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.

#### **6.- Los sectores de suelo de actividades productivas – industriales Sin ordenación Pormenorizada.**

El sector Planet posee una superficie total de 111565 m<sup>2</sup>. El sector Planet se encuentra con una industria cerámica en funcionamiento con una AAI, sin gestionar. Ocupa el 60% de la superficie del sector. Existe una cesión anticipada de zonas de servicios con reserva de aprovechamiento. Se mantiene la posibilidad de programación siendo su objeto dotar servicios y finalizar la gestión de la zona al no suponer incremento de suelo sellado.

#### **7.- El sector de la zona Anibits Margequivir, Objeto de la Modificación Puntual posee una superficie de 876.352 m<sup>2</sup> con una Red Primaria exterior adscrita de 123.922 m<sup>2</sup>.**

Se compone de una zona Residencial con un máximo de edificabilidad terciaria del 30%. La tramitación simultánea de la modificación del PGOU y una Ordenación Pormenorizada del ámbito, se destina un 25.59 % de la edificabilidad para zona terciaria como actividades productivas una vez justificada la carencia de dicho tipo de suelos dentro del contexto municipal y comarcal se posibilita la programación de dichos suelos.

#### **8.- En los suelos indicados como SNU tipo I en el Plan**

se suspende su posible programación hasta que se justifique el cumplimiento de objetivos del presente Plan General y se aprecie la carencia de suelo por agotamiento del Plan.



### CONDICIONES DESARROLLO TERRITORIAL Y APROBACION DE PROGRAMAS.

|                                                              | Ambito            | SITUACION USO                | programación                                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Suelo Urbano</b>                                          | <b>691926,00</b>  | <b>Gestionado Urbanizado</b> | <b>SI</b>                                     |
| <b>Suelos Urbanizables en ejecución Gestionados</b>          | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| URBANIZACION SANTA CLARA                                     | 103666,00         | Gestionado Urbanizado        | SI                                            |
| URBANIZACION ALMEDIA                                         | 80740,00          | Gestionado Urbanizado        | SI                                            |
| UE1-2-3 URBANIZACION SIERRA VERDE                            | 39080,00          | Gestionado Urbanizado        | SI                                            |
| <b>Total Urbanos y Urbanizados</b>                           | <b>915412,00</b>  |                              |                                               |
| <b>Suelos Urbanizables en ejecución No Gestionado</b>        | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| UE4-5-6-7 URBANIZACION SIERRA VERDE                          | 40913,00          | infraestructuras de conexión | SI                                            |
| UE 8 URBANIZACION SIERRA VERDE                               | 21762,00          | Semiconsolidado              | SI                                            |
| <b>Total Suelos Urbanizables en ejecución</b>                | <b>62675,00</b>   |                              |                                               |
| <b>Suelo urbanizable pormenorizado</b>                       |                   |                              |                                               |
| <b>RESIDENCIAL BL</b>                                        | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| Nº 1 AIXARA-FONDO                                            | 72951,18          | crecimiento vegetativo       |                                               |
| Nº 2 ARXOVA                                                  | 97793,81          | crecimiento vegetativo       |                                               |
| Nº 2 ARMAIG                                                  | 68300,00          | crecimiento vegetativo       | solo un SECTOR<br>477284,99 / 6 =<br>79574,50 |
| Nº 3 MICLETA COLOMER                                         | 84688,00          | crecimiento vegetativo       |                                               |
| Nº 5 COLOMER ERA                                             | 40932,00          | crecimiento vegetativo       |                                               |
| Nº 6 PEITA                                                   | 112620,00         | crecimiento vegetativo       |                                               |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>477284,99</b>  |                              |                                               |
| <b>RESIDENCIAL RE</b>                                        | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| nº7 LA CASILLA                                               | 16822,00          | Colmatación semiconsolidado  | SI                                            |
| Nº 8 COLOMINA                                                | 87907,00          | Colmatación semiconsolidado  | SI                                            |
| Nº 9 RODETA                                                  | 35352,00          | colmatación trama            | SI                                            |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>140081,00</b>  |                              |                                               |
| <b>total urbanizable pormenorizado Residencial</b>           | <b>617365,99</b>  |                              |                                               |
| <b>Suelo Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist</b> | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS Res 74% (s876352)                       | 652258,35         | crecimiento                  | SI                                            |
| <b>Total Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist</b> | <b>652258,35</b>  |                              |                                               |
| <b>TERCIARIO INDUSTRIAL AAEE</b>                             |                   |                              |                                               |
| <b>urbanizable pormenorizado AAEE</b>                        | <b>Ámbito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| nº 10 Armaig 2                                               | 55955,00          | semiconsolidado              | SI                                            |
| Nº 11 MICLETA SAFORNA                                        | 196912,00         | Semiconsolidado              | SI                                            |
| <b>TOTALES</b>                                               | <b>252867,00</b>  |                              |                                               |
| <b>total urbanizable pormenorizado AAEE</b>                  | <b>252867,00</b>  |                              |                                               |
| <b>urbanizable No pormenorizado AAEE</b>                     | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| PLANET                                                       | 111565,00         | Semiconsolidado              | SI                                            |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS terci 25.6% (s/876352)                  | 224273,65         | crecimiento                  | SI                                            |
| <b>total urbanizable no pormenorizado AAEE</b>               | <b>335838.65</b>  |                              |                                               |
| <b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>                               | <b>2144490.99</b> |                              |                                               |
| <b>Redes Primarias Adscritas</b>                             | <b>Ambito</b>     | <b>SITUACION</b>             | <b>programación</b>                           |
| ALMEDIA II PRV                                               | 1923,00           |                              | Gestión muni                                  |
| PINETS PRV                                                   | 9912,00           |                              | Gestión muni                                  |
| MARGUEQUIVIR ANIBITS PQL PED PRV                             | 123922,00         |                              | Servicios Públicos                            |
| MAUS PRV                                                     | 4989,00           |                              | Gestión muni                                  |
| <b>Total Red primaria adscrita exterior</b>                  | <b>140746,00</b>  |                              |                                               |



### **6.13 POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.**

El Planeamiento Vigente en Callosa d'en Sarria es el Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarria aprobado Definitivamente CTU de 8 de marzo de 2006 publicado y por Resolución de 15 de mayo de 2007 de la Directora General de Ordenación del Territorio publicándose en el BOP de 7 de Junio de 2007.

En él se establece la reserva de Vivienda de Protección Pública de 271 viviendas con una edificabilidad total de 30.039.60 m<sup>2</sup>t, De acuerdo con el Estudio de Demanda de Vivienda se planifica la ubicación de la mencionada edificabilidad.

Se establece sobre los Sectores de uso Residencial con Ordenación Pormenorizada y en función del desarrollo de estos.

La modificación Puntual no modifica las determinaciones vigentes.

La modificación puntual del Plan General reduce el potencial de población del Plan

Durante la Vigencia del Plan se ha desarrollado UNA promoción de Viviendas de Protección Publica

**VP: 03/1G/0024/2009/048 f:00**

**23 VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO superficie útil 1648.47 m<sup>2</sup>**

### **RESERVA DE VIVIENDA DE PROTECCION PUBLICA**

Los programas que se desarrollen deberán cumplir las determinaciones de la legislación estatal en cuanto a reservas de Vivienda de Promoción Pública. La ordenación Pormenorizada del Ambito Anibits Marguequivir que acompaña la presente modificación del Plan General deberá reservar el 30 % de la edificabilidad residencial para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en aplicación del art. 33 de la LOTUP.

Partiendo de una edificabilidad residencial establecida en el ámbito Anibits-Marguequivir de 134.952 m<sup>2</sup>t, la reserva mínima será de 40.485 m<sup>2</sup>/t. en cumplimiento del art. 33 del TRLOTUP.

Lo expuesto se establece sin perjuicio de que el planeamiento en un momento posterior o a través de oportunas modificaciones, atienda al criterio establecido en el artículo 33.2 del TRLOTUP a efectos de ubicación y emplazamiento de la citada reserva, en parte o total, en otras áreas del municipio de Callosa d'en Sarria, en atención a una mejor conexión con los servicios o necesidades poblacionales, y dado el carácter de zona residencial turística de ocupación estacional y de segunda residencia del ámbito.



## **6.14 POLÍTICA PÚBLICA EN MATERIA DE PAISAJE**

## **6.15 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE MOVILIDAD**

En la actualidad está en fase de redacción el Plan de Movilidad Urbana y sostenible con alcance de la totalidad del término municipal, mas allá del ámbito de la modificación puntual de acuerdo con la Ley 6/2011, de 1 de abril, de movilidad de la Comunitat Valenciana.

El desarrollo de los ámbitos deberá justificar el coste real de la conexión en transporte público resolver la conexión peatonal-ciclista con el casco urbano, y una participación adecuada del transporte público en relación con el conjunto de modos motorizados.

## **6.16 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE PREVENCION DE RIESGOS**

Los desarrollos urbanísticos deberán contemplar la vigente legislación del Riesgo de inundaciones y zonas de acuerdo con el PATRICOVA debido a la escala. En las zonas afectadas se deberán asumir los condicionantes establecidos en el PATRICOVA y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico El Reglamento de Planificación Hidrológica y otros reglamentos en materia de gestión del riego de inundaciones, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

Los planeamientos de desarrollo y sus proyectos deberán incluir los riesgos de deslizamientos, riesgos inducidos y Riesgo Sísmico, En la documentación se considera este riesgo con una aceleración sísmica de 0.08 g y deberá incluirse que deberán asumirse las medidas establecidas en la NCSR-02. De acuerdo con el D 44/2011 Callosa d'en Sarrià tiene una intensidad sísmica de 7.5 EMS por tanto el Ayuntamiento deberá redactar su Plan de Actuación Municipal Frente al Riesgo Sísmico. Deberá incluirse en las normas de la Zona que deberán cumplirse las determinaciones del PAM frente al riesgo Sísmico.

Deberá considerarse el Riesgo de Incendios Forestales. deberá incorporarse condiciones Ejecución de obras en zonas forestales o inmediaciones.

DBSI SI sección SI% del CTE

Anexo "" Especificaciones relativas los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interface urbano forestal. RD 893/2013. Artículo 32 del D 58/2013 de aprobación del PATFOR.

El Ayuntamiento tiene la obligación de aprobar su PAM frente a riesgos forestales en el que deberán seguirse las indicaciones del departamento competente.



Deberá incluirse en la memoria justificativa de la OP y en las normas de la Zona el cumplimiento del Anexo correspondiente del TRLOTUP, CTE, y PATFOR especialmente en lo concerniente al Interface Urbano-Forestal

### **6.17 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE GENERO**

La perspectiva de género se incluirá en la Memoria Informativa y Justificativa, y en las Ordenanzas Generales y Particulares de la Ordenación Pomenorizada de los nuevos desarrollos. Deberá justificarse las determinaciones establecidas en el anexo XII de la LOTUP

Los espacios comunes se deben distribuir con criterios de proximidad. (espacios de relación, jardines, plazas, equipamientos exteriores, edificios de equipamientos, comercios, servicios cotidianos, paradas de transporte público, etc.)

La planificación propiciará el urbanismo inclusivo desde la perspectiva de género, donde la combinación de usos garantice la inclusión de la totalidad poblacional (personas de diferente sexo, edad, diversidad funcional, origen y cultura).

### **6.18 POLITICA PUBLICA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMATICO**

El planeamiento debe contener previsiones respecto del cambio climático y la necesaria reducción de las emisiones. Debe evaluarse la huella de carbono cada una de las actuaciones y proyectar junto al proyecto medidas de mitigación o adaptación al cambio climático,

El EATE de la actuación indica los probables efectos significativos en el medio ambiente.... los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa... Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

Deberá justificarse la reciente Ley 7/2021 de cambio climático y transición energética sobre prescripciones a tener en cuenta sobre cambio climático, en cuanto a los riesgos inducidos por el cambio climático, implantar medidas de adaptación y resiliencia, y con el objetivo de reducción de emisiones la implantación de energías renovables en la superficie de las edificaciones.



## **7.- JUSTIFICACION DEL MODELO PROPUESTO EN LA ORDENACION PORMENORIZADA, JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES Y PARAMETROS DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.**

### **7.1 Condiciones de Conexión**

La propuesta de ordenación pormenorizada del sector garantiza la conexión con las infraestructuras existentes y constituye una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes, resolviendo las conexiones con las distintas infraestructuras del siguiente modo:

#### **7.1.1 Viario.**

La urbanización del Sector se vertebra en torno a la traza del vial de ascenso hasta la zona de Anibits que la recorre y vertebra, y del anillo vial que rodea a la Zona Este que parte de la rotonda a realizar en la Carretera CV-755, empezando de Sur a Norte por el área Terciaria y recorriendo diferentes zonas de ordenación, y desde la que partirá también un vial perteneciente a la Red Primaria Estructural de Callosa que conducirá a las Fuentes del Algar. Los viales principales serán de amplia sección, siempre mayor de 16 metros incluyendo carril-bici, cuya sección tipo figura en los planos PO 9 y 10. Los aparcamientos se distribuyen a lo largo de los diferentes viales en grupos de aparcamiento en cordón.

A partir de los viales principales de distribución del Sector, se crearán una serie de caminos que facilitan el acceso interior de las diferentes manzanas de suelo Residencial. Estos viales tendrán dimensiones entre 10 y 12 metros.

Se deberá garantizar en el transcurso de las obras de urbanización la no interrupción del tránsito que transcurre por la carretera CV-755 (cosa que es factible dada su tangencialidad al Sector).

En el acceso al sector, se crea una zona de borde o límite destinada a Zona Verde exclusivamente, en la que se incluye la zona de afección por la Servidumbre de Carreteras. Gran parte de las zonas dotacionales se plantean en el eje de conexión entre la carretera y las Fuentes del Algar, con carácter deportivo-educativo.

#### **7.1.2 Itinerarios peatonales.**

De acuerdo con la Ley 1/1998 de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la Orden de 9 de junio de 2004, que regula la accesibilidad en el medio urbano, se han establecido los itinerarios peatonales necesarios para el acceso a todos los espacios de uso público y edificaciones del entorno, con las características propias del Nivel Adaptado, tal como corresponde a un nuevo desarrollo urbano, de igual modo se ha previsto el trazado de itinerarios peatonales en las zonas verdes, planteando un diseño no lineal para no superar la pendiente del 6%.



### **7.1.3 Red de Saneamiento y Evacuación.**

Se prevé la depuración del Sector en la depuradora de aguas residuales de Altea, tal como está previsto en la ficha de gestión del Plan General de Callosa d'en Sarrià, a la que se conectarán las diversas redes de saneamiento, a través del Equipamiento Dotacional anejo al Vial principal de acceso, y que conecta directamente con viales de la Urbanización próxima de Santa Clara, y cruzando la carretera CV-755, cruzando por la zona de la Rotonda de conexión y conectando al colector general municipal.

El sistema previsto es de carácter separativo, por medio de imbornales a ambos lados de los viales y encauzándose hasta los diferentes barrancos próximos (el de Segarra, el del Gato, etc..) o, en la zona de acceso, al encauzamiento que hay cerca de la rotonda. La Red de colectores que lo conforma funcionará por gravedad generalmente, aunque puntualmente se deba asistir a la misma por medio de bombas y cámaras de descarga. Las pendientes varían entre el 0'5% y el 15 %.

### **7.1.4 Abastecimiento de Agua Potable.**

El Sector estará provisto con una nueva red de abastecimiento de diámetro 200-250 mm. en la arteria principal, que conectará el punto de acometida, sito en el Depósito de Agua Potable existente en un punto de cota elevada, al que llegará el agua por medio de bombeo desde la rotonda de acceso al Sector. Esta red se cerrará en anillo con un segundo suministro de abastecimiento desde la carretera del Algar que conectará con el vial 2.

### **7.1.5 Suministro de Energía Eléctrica.**

De acuerdo con el informe de IBERDROLA, el suministro eléctrico se realizará a partir de la subestación de La Nucía mediante una línea aéreo-subterránea de media tensión que unirá esta subestación con el sector.

Se construirán diversos Centros en el Sector para alimentar las 960 viviendas previstas en el mismo, así como los equipamientos Terciarios con capacidad para dar el suministro en baja tensión a aproximadamente la mitad del Sector. La red de suministro en baja tensión será subterránea, bajo acera, y se desviarán las escasas redes aéreas existentes, incluyendo el desvío de las líneas de Media Tensión que lo atraviesan.

### **7.1.6 Suministro de Agua para el Riego de las zonas verdes públicas**

El suministro de agua para el servicio de riego de las zonas verdes públicas se satisfará mediante la reutilización de aguas depuradas procedentes de la EDAR de Altea.

Actualmente las aguas residuales de Callosa d'en Sarrià son tratadas en la EDAR de Altea, siendo el Ayuntamiento el titular de la autorización de vertido, como quiera que el Ayuntamiento será a su vez el solicitante de la reutilización, únicamente será necesaria



la tramitación de una autorización administrativa complementaria a la autorización de vertido existente, que tendrá en cuenta la calidad a exigir al efluente para que sea apto para el uso previsto.

### **7.1.7 Suministro de Instalación de Telefonía**

Para el suministro del servicio de telefonía, TELEFÓNICA realizará la infraestructura correspondiente a la fibra óptica, uniendo el casco urbano con la rotonda de acceso sur al sector, donde se establecerá el punto de conexión, a partir de éste se realizará la distribución interior que se definirá en los correspondientes proyectos de urbanización.

## **7.2 Adecuación al Plan General de Ordenación Urbana**

### **7.2.1 Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.**

La Ordenación Pormenorizada que se presenta cumple y se ajusta a las Directrices Definitivas de la Estrategia y Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (en adelante DEUTS) contenidas en el documento de Revisión del Plan General de Callosa d'en Sarrià. Se desarrolla uno de los sectores de suelo urbanizable aislados de los expresamente contemplados en el instrumento de planeamiento general.

El Plan General de Callosa d'en Sarrià establece un modelo territorial basado en una política de crecimiento de baja densidad. Se trata de consolidar un modelo diferente al de los municipios colindantes caracterizados esencialmente por desarrollos edificatorios intensivos y que han llegado prácticamente a colmar la totalidad de su término municipal. En ejercicio del derecho, constitucionalmente reconocido, de "autonomía municipal", Callosa d'en Sarrià opta por una política de desarrollo moderado y sostenible en la que debe primar de forma clara la calidad, así como la integración de las urbanizaciones a desarrollar en el marco de un término esencialmente rural. De esta forma, el modelo territorial escogido se basa por una parte, en la creación una Ronda Urbana y el desarrollo de determinados sectores de suelo urbanizable alrededor de la misma que se cerrarán entorno al casco urbano consolidado y se integrarán en el mismo. Por otra, en la creación únicamente de tres sectores de suelo urbanizable residencial de carácter aislado.

Como consecuencia de la elección de este modelo de crecimiento, casi el 90% del término municipal se clasifica como Suelo No Urbanizable, preservándose por tanto de partida, de todo proceso urbanizador.

En cuanto al cumplimiento o adecuación por parte de la Ordenación Pormenorizada que se presenta a las DEUTS del Plan General, destacar en primer lugar que el Sector objeto de desarrollo se encuentra expresamente previsto por el mismo. No se trata por tanto de una actuación reclasificatoria, sino que se enmarca y forma parte del modelo territorial del propio Plan General. Por tanto y en consecuencia, no hace falta justificar la adecuación de la actuación propuesta a las directrices referentes a modificaciones y cambios de clasificación del Plan General.



Sin embargo, el Plan General establece en sus DEUTS una serie de premisas que han de presidir el desarrollo de los suelos urbanizables aislados contemplados en este instrumento y entre los que se encuentra el que es objeto de esta Modificación Puntual del PGOU. Estas premisas son las siguientes:

- Se tratará en todos los casos de actuaciones de baja densidad estableciéndose como máximo IEB 0'21 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y densidad máxima 13 Viv/Ha.
- Se establece obligatoriamente la conexión a la red primaria viaria ejecutada con un mínimo de calzada de 8 m.
- Deberán establecerse reservas en la red de abastecimiento de agua potable de un mínimo de tres días. Igualmente deberá contemplarse la conexión con las redes de agua potable y saneamiento existentes.
- La participación en la mejora de la red estructural primaria del conjunto de la población deberá ser proporcionada al crecimiento desarrollado en la actuación y proporcional a la establecida para los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada.

Dada la importancia del cumplimiento de estas premisas, procede su análisis por separado a efectos de demostrar la plena conformidad de esta propuesta con las mismas como presupuesto ineludible de su aprobación definitiva.

*A.- Actuación de baja densidad: Máximo IEB de 0'21 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y densidad máxima de 13 Viv/Ha.*

La Ordenación Pormenorizada se ajusta plenamente a estos parámetros y va a 0,21 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de IEB y una densidad máxima de 13 Viv/Ha. Además, se deberá tener en cuenta que si se toma como referencia la superficie total incluida en el perímetro del sector estos parámetros bajan a 12 Viv/Ha y 0,195 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

*B.- Deberán establecerse reservas en la red de abastecimiento de agua potable de un mínimo de tres días. Igualmente deberá contemplarse la conexión con las redes de agua potable y saneamiento existentes.*

La Ordenación Pormenorizada contempla la ejecución de un sistema de depósitos de agua que asegure de forma suficiente la reserva que imponen las directrices del Plan General. Las conexiones a la red municipal de agua se prevén en la forma indicada en los planos de conexiones e infraestructuras de esta Modificación Puntual. El Sector estará provisto con una nueva red de abastecimiento de diámetro 200-250 mm en la arteria principal, que conectará el punto de acometida, sito en el Depósito de Agua Potable existente en un punto de cota elevada, al que llegará el agua por medio de bombeo desde la rotonda de acceso al Sector. Esta red se cerrará en anillo con un segundo suministro de abastecimiento desde la carretera del Algar que conectará con el vial 2.

Se prevé la depuración del Sector en la depuradora de aguas residuales de Altea, tal como está previsto en la ficha de gestión del Plan General de Callosa



d'en Sarria, a la que se conectarán las diversas redes de saneamiento a través del Equipamiento Dotacional anejo al Vial principal de acceso, y que conecta directamente con viales de la Urbanización próxima de Santa Clara, y cruzando la carretera CV-755, cruzando por la zona de la Rotonda de conexión y conectando al colector general municipal. En el supuesto de colmatación de la mencionada EDAR se establecerán las condiciones que pueda imponer la EPSAR.

El sistema previsto es de carácter separativo, por medio de imbornales a ambos lados de los viales y encauzándose hasta los diferentes barrancos próximos (el de Segarra, el del Gato, etc..) o, en la zona de acceso, al encauzamiento que hay cerca de la rotonda. La Red de colectores que lo conforma funcionará por gravedad generalmente, aunque puntualmente se deba asistir a la misma por medio de bombas y cámaras de descarga. Las pendientes varían entre el 0'5% y el 15 %.

*C.-Se establece obligatoriamente la conexión a la red primaria viaria ejecutada con un mínimo de calzada de 8 m.*

Independientemente de esta condición, la ficha de planeamiento del Sector incluida en el Plan General impone al Sector la obligación de ampliar el vial de conexión desde la carretera de Altea a las Fuentes de Algar a 16 metros en el tramo que discurre por el Sector y a 8 metros en el resto. La Ordenación Pormenorizada que se propone, cumple la premisa impuesta como veremos a continuación en el punto siguiente.

*D.- La participación en la mejora de la red estructural primaria del conjunto de la población deberá ser proporcionada al crecimiento desarrollado en la actuación y proporcional a la establecida para los suelos urbanizables con ordenación pormenorizada.*

La Ordenación Pormenorizada tiene adscritas a su gestión distintas superficies de red primaria, tal y como en su día previó el Plan General. El planeamiento de desarrollo garantizará la gestión de estas dotaciones, parte de ellas mediante el reconocimiento de su aprovechamiento dentro del ámbito del sector y otras mediante expropiación.

En **conclusión**, a Ordenación Pormenorizada del Sector "Anibits-Margequivir", se adecua a las DEUTS fijadas para el desarrollo y ejecución del Plan General de Callosa d'en Sarrià.



### **7.2.2 Reservas de suelo dotacional público de la red primaria**

El Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarrià adscribe a la presente actuación dos superficies de suelo urbanizable de Red Primaria sitas en la zona de Micleta. Se trata en concreto, de un equipamiento de tipo educativo-cultural de 13.539 m<sup>2</sup>s y otro de tipo deportivo de 26.910 m<sup>2</sup>s, lo que arroja un total de 40.449 m<sup>2</sup>s. Estas dos superficies, se integran en el cálculo del aprovechamiento tipo del sector Anibits-Margequivir, materializando sus derechos urbanísticos en el mismo, incluyéndose en el Area de Reparto..

En segundo término, se vinculan a la presente actuación otras superficies de suelo clasificadas como Suelo de Red Primaria. Para estas superficies el sistema de gestión es el de expropiación urbanística. De esta forma, se incluye como una carga más o deber de los propietarios del Sector la de contribuir a la obtención de una serie de superficies clasificadas por el Plan como Red Primaria. Dentro de este bloque, se encuentran los 6.985 m<sup>2</sup>s necesarios para ampliar el camino exterior al sector Anibits-Margequivir y que lleva a las Fuentes de Algar. Una superficie de 19.000 m<sup>2</sup>s de Parque Público sita en la partida de Maus. Otra de 36.000 m<sup>2</sup>s de Parque Público igualmente sita en Pinets y finalmente 21.488 m<sup>2</sup>s en la partida de Torreta.

Finalmente, y en cuanto a la Red Primaria incluida en el Sector, merece especial consideración la ejecución a cargo del Sector de la Rotonda de Conexión con la carretera a Altea y del tramo de camino incluido a las fuentes de Algar que, en la parte que se encuentra fuera del Sector, se amplía a una sección de 8 metros resultando en una superficie de 21.760 m<sup>2</sup>s.

### **7.2.3 Magnitudes del Sector**

El Sector, cuenta con una superficie total incluida en su perímetro de 876.532 m<sup>2</sup>. Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarrià, clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces, la superficie de suelo del ámbito Anibits-Margequivir incluida en los cauces de una serie de barrancos públicos y privados que cruzan el sector en dirección Norte-Sur.

Con motivo de la Declaración de Impacto Ambiental al Plan General (Expte. 356/01-AIA), se estableció la necesidad de mantener como Suelo No Urbanizable determinada zona que sufrió los efectos de un incendio y que queda totalmente englobada por el resto del Sector. El Plan General excluye esta superficie (88.758 m<sup>2</sup>) del sector.

Por último, de acuerdo con la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, los 9.114 m<sup>2</sup> correspondientes a la superficie de la Vía Pecuaria "Colada de Segarra" se clasifican también como Suelo No Urbanizable promoviendo simultáneamente su modificación con una superficie de 12.995 m<sup>2</sup>.



| CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS    |            |                       |            |                                |             |
|---------------------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------------------|-------------|
| Zona Verde Computable           | 22.622 m²s | Dotaciones No Viarias | 53.032 m²s | Dotaciones Públicas            | 123.916 m²s |
| Equipamientos                   | 26.963 m²s | Dotaciones Viarias    | 70.884 m²s |                                |             |
| Índice de Edificabilidad Bruta  |            | 0,210 m²t/m²s         |            | Dotaciones Públicas No Viarias | 58.505 m²s  |
| Edificabilidad Bruta            |            | 192.728 m²t           |            |                                |             |
| Edificabilidad Residencial      |            | 134.952 m²t           |            |                                |             |
| Edificabilidad Terciaria        |            | 57.767 m²t            |            |                                |             |
| Densidad de Viviendas           |            | 11 Viv. / Ha.         |            | Superficie Sector              | 876.532 m²s |
| Número de Viviendas             |            | 980 Viv.              |            | Red Primaria en AR             | 40.449 m²s  |
| Plazas de Aparcamiento Públicas |            | 601 plazas            |            | SUP. TOTAL AR                  | 916.981 m²s |

#### 7.2.4 Ficha de planeamiento y gestión y Fichas de Zona de Ordenación.

Consta en anexo específico.



## **7.3 Descripción y Justificación de la Ordenación Pormenorizada.**

### **7.3.1 Descripción de la ordenación propuesta**

El cambio de diseño que aquí se expone, supone minimizar enormemente la afección en los Hábitats de Interés de la Red Natura 2000, integrando la actuación de manera clara en función de las condiciones ecológicas del territorio, y por tanto, viabilizando en mayor medida la misma.

También se propone en el diseño definitivo, un mejor encaje de la actuación dentro de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana respecto de los límites de crecimiento de suelo residencial.

La definición del producto plantea un “resort” de última generación, integrado en el territorio con un nivel de desarrollo paisajístico y medioambiental que permita una implantación armónica en el entorno.

## **DISEÑO PREVIO**

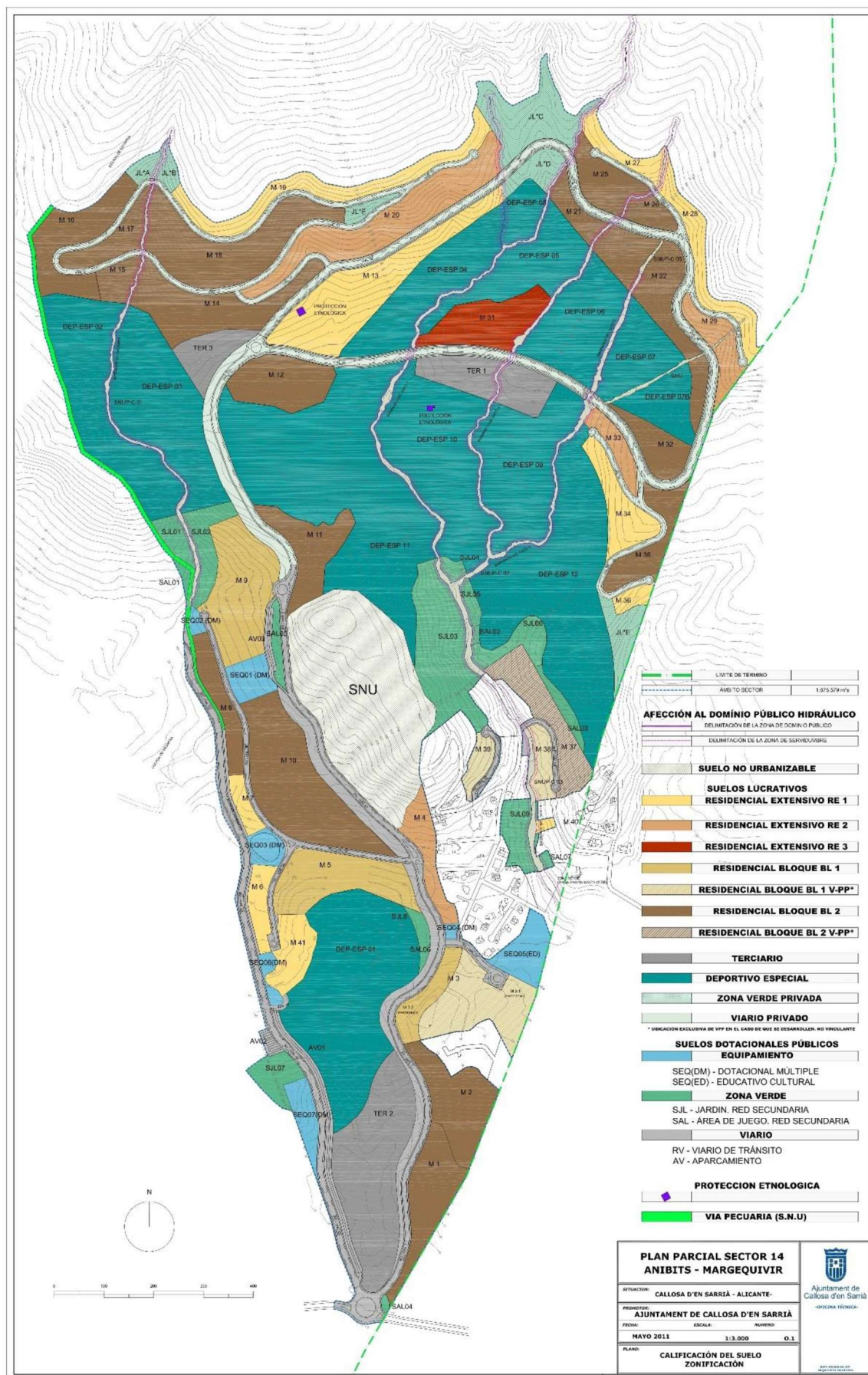
Ya en el Documento de Inicio remitido por el Ayuntamiento para la puesta en marcha del procedimiento de EATE, se detallaba en el apartado “7. Análisis de Posibles Alternativas” las opciones de ubicación a efectos de encaje urbanístico o territorial de la actuación (para modificación del PG), justificándose el por qué se llegó a determinar una zona concreta dentro del término municipal. Pero no solamente se realizaba esta argumentación, sino que sobre la base de estudios previos realizados sobre los valores ecológicos objeto de conservación de ZEPA y LIC, se redefinió la forma de ocupación de suelo.

En efecto, dentro del ámbito existen distintos diseños que podrían afectar en mayor o menor medida a la Red Natura y que ha sido un asunto planteado y analizado en distintos procesos abiertos sobre Evaluación Ambiental previamente implementados.

Así, el Diseño inicial de esta actuación urbanística fue analizado en su momento por la Generalitat Valenciana (GV) e incluso fue objeto de un Documento de Alcance que marcaba el desarrollo de un proceso de impacto ambiental de Proyecto de Urbanización tal y como se ha comentado anteriormente, hoy paralizado. Este diseño inicial que se puede observar en la siguiente figura, implicaba una determinada afección del LIC Y ZEPA y sobre sus Hábitats de Interés Comunitario (HIC'S) que en primera instancia (año 2009) fue analizada por la empresa GEMAP.

Este estudio fue validado incluyendo importantes condicionantes, por los servicios responsables de la RN2000 de la GV. Posteriormente, los Servicios de Biodiversidad de la GV realizaron distintas observaciones. Debe entenderse que sobre las sentencias de anulación del TSJCV no son incluibles i deberán actualizarse o refrendarse.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE  
CALLOSA D'EN SARRIA Y ORDENACION PORMENORIZADA DEL AMBITO  
ANIBITS-MARGEQUIVIR





## DISEÑO DEFINITIVO

La actuación se plantea en suma en base a una ocupación integrada en el territorio con un nivel de desarrollo paisajístico y medioambiental que permita una implantación armónica en el entorno y comprende la construcción de una zona residencial con oferta de diferentes tipologías, un Hotel, un área de villas de lujo asociadas a la actividad del hotel, oferta de suelo terciario relacionado con alquiler de viviendas de larga estancia para personas senior y un área lúdico-deportiva que conforman las instalaciones deportivas. Un gran palmeral preside el acceso principal al Resort una vez abandonada la rotonda de la carretera comarcal Altea la Vieja-Callosa d'En Sarrià.

Los espacios Clasificados como suelo No Urbanizable en el Interior de la Zona (básicamente la afección de barrancos) ayudan a la fragmentación de la zona residencial y potenciación de los corredores de conexión permitiendo que el verde autóctono de los barrancos ayuden a la percepción de unidades residenciales más pequeñas y por tanto identificables en sí mismas.

Las grandes cicatrices que los barrancos confieren al territorio han posibilitado una partición del tejido residencial en comunidades de pequeño tamaño. Este hecho permite ordenar comunidades que son perfectamente identificables tanto por su pequeño tamaño como por la morfología resultante que las hace únicas e irrepetibles.

La estructura de vialidad se diseña desde la adaptación estricta al territorio para generar la mínima afección posible. La zonificación ha de evaluar detalladamente la orografía, la accesibilidad a los diferentes usos y su interrelación.

De las observaciones y análisis realizados, se concluye que para integrar una actuación urbanística como la estudiada dentro del contexto ecológico (teniendo en cuenta los HICS presentes en la Zona Anibits-Margequivir y sobre todo su tipología en función de las observaciones realizadas en el anterior apartado), el diseño inicial debe quedar muy modificado en su parte norte atendiendo las recomendaciones del Anexo de afecciones Red Natura 2000 y el resto de documentos del EATE, dejando fuera del proceso urbanizador (se declaran Suelo No Urbanizable Protegido), una superficie aproximada de 446.478 m<sup>2</sup> (44 ha).

Esta zona excluida de la actuación corresponde mayoritariamente a la ocupación de HICs de mayor relevancia ecosistémica, y forma parte de la Red de Infraestructura Verde que se integraría en el municipio.



## DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Se propone un triple objetivo:

Conseguir un modelo de crecimiento económico respetuoso con el medio ambiente que ofrezca posibilidades al municipio para entrar en el tejido económico de la comarca.

Crear una actuación turística de alta calidad, dotada de servicios terciarios de carácter hotelero y zona residencial.

Definir los elementos merecedores de protección de la actuación.

Así pues, se procede a definir el sector Anibits-Margequivir y proceder a su ordenación pormenorizada.

El diseño se acompaña a continuación. En él se observa una franja al norte excluida del Sector y del Plan que será protegida y que corresponde a HIC's de mayor relevancia.

El sector pues segregaría una parte norte que se consideraría protegida, de una zona más al sur donde se acogería la actuación que, aunque en su mitad norte ocuparía terreno de la RN2000, es cierto que en ese punto la dominancia la tendría el pinar (que no es HIC) ocupable por zonas de suelo no urbanizable, y más al sur zonas ya antropizadas con anterioridad a esta propuesta, parte de las cuales se ubican dentro de LIC/ZEPA. Podría entenderse un error en la propia delimitación del LIC/ZEPA, dado que la zona a la que nos referimos coincide con la urbanización Santa Clara y debiera redelimitarse en este punto el LIC/ZEPA. Todo ello al margen de que la actuación aún con este diseño nuevo, asumiría las medidas de integración y mejora, impuestas en su momento por el Servicio de RN2000 de la GV.

La primera propuesta de la actuación es la Clasificación de las zonas indicadas en los estudios realizados y en los informes sobre la actuación realizados como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN por HABITATS DE INTERES. Esta zona abarca parte de suelo con clasificación de especial protección de montes y parte de suelo afectado por sentencias del TSJCV.

Se plantea la utilización de los suelos no sellados (suelo no urbanizable) de forma transversal a la actuación de modo que apoyen los corredores de conectividad este-oeste del ámbito en el que se actúe.

A continuación, de norte a sur, se colocaría una franja superior ya dentro del sector que sería de edificación de baja densidad abrazando al sector terciario que queda en zona central. Seguidamente más al sur, una segunda franja de media densidad que acoge la reserva de residencial de protección y equipamientos para dar entrada a zonas de suelo no urbanizable como conector Este-Oeste intercalada con una bolsa de SNU Forestal. Ya completamente al sur, una zona terciaria o de servicios cercana a la CV755 donde se ubica también el acceso al sector. Como tal se considera la mejor Alternativa de ubicación dentro del municipio y ya en el entorno concreto de la Zona Anibits-Margequivir.



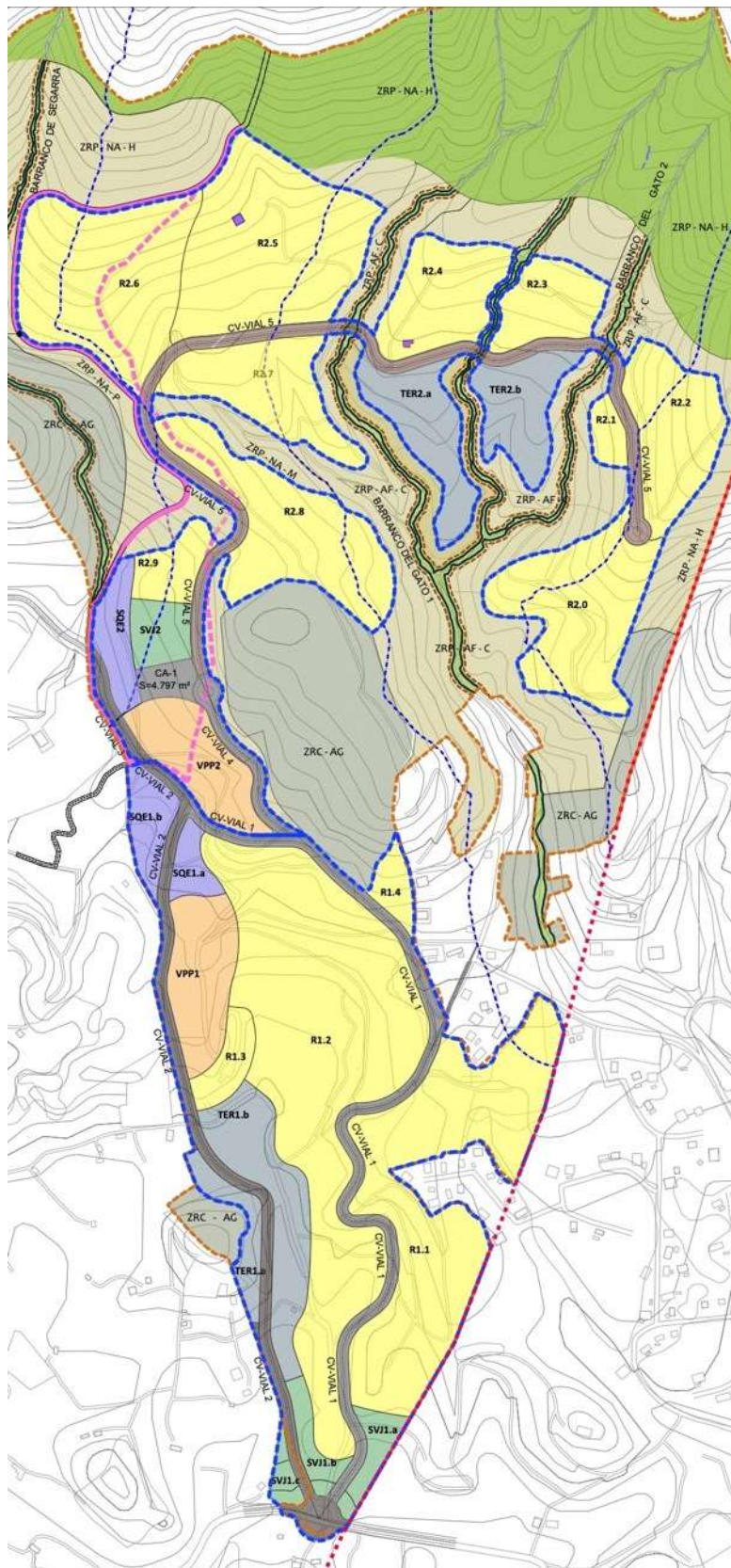
Por lo tanto, el diseño elegido propone la colocación de las zonas de mayor densidad de edificación en las partes de menor altitud y junto al acceso a la CV 715. La zona más elevada se ocupa con zonas de baja densidad de edificación de modo que se observe una graduación en altura de la intensidad de edificación.

La zona terciaria y de servicios se coloca junto al acceso y los equipamientos entre el vial principal y en anillo, y desde este punto se inicia el vial de conexión estructural con las fuentes del río Algar, además de otra parte en zona central superior del sector.

La zona dotacional escolar requerida para el ámbito se apoya con la colocación de una gran zona verde junto a su acceso.

En base al informe de riesgo de inundación generado por el servicio de ordenación del territorio, se ha remodelado parte de las diferentes bolsas de suelo urbanizable en la zona norte del sector. De esta manera se pretende dar cumplimiento a las condiciones de uso del suelo junto a los cauces que se indica en la Normativa Urbanística del PATRICOVA. Todas estas zonas de protección de cauces se clasificarán No Urbanizables, si bien se podrán establecer gestiones de este suelo para su conservación y mejora del sector.

La superficie total del perímetro de actuación abarca los 876.532 m<sup>2</sup>. En esta superficie se excluye una bolsa de suelo forestal, cauces de barrancos, un tramo de vía pecuaria y el sector de suelo urbanizable. La propuesta del sector Anibits-Margequivir está prevista para albergar un total de 980 viviendas y un hotel con 100 habitaciones junto a suelo de carácter terciario compatible con el residencial (2.573 habitantes de acuerdo con el cálculo de potencial del Plan).





| RESIDENCIAL                          | Superficie resultante (m <sup>2</sup> s) | Índice Edificab. Neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad resultante (m <sup>2</sup> t) | ALTURAS | S Vivienda m2 | Nº Viviendas |
|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------|---------------|--------------|
| R1.1                                 | 93.589                                   | 0,23                                                      | 21.523,60                                    | PB+3    | 120           | 179          |
| R1.2                                 | 138.102                                  | 0,23                                                      | 31.763,46                                    | PB+3    | 120           | 265          |
| R1.3                                 | 8.329                                    | 0,23                                                      | 1.915,67                                     | PB+3    | 120           | 16           |
| R1.4                                 | 6.128                                    | 0,23                                                      | 1.409,44                                     | PB+3    | 120           | 12           |
| VPP1 30%                             | 23.792                                   | 1,02                                                      | 24.267,84                                    | PB+3    | 120           | 202          |
| <b>RESIDENCIAL complejo</b>          |                                          |                                                           | (m <sup>2</sup> t)                           |         |               |              |
| R2.0                                 | 46.870                                   | 0,11                                                      | 5.156                                        | PB+1    | 300           | 77           |
| R2.1                                 | 5.129                                    | 0,11                                                      | 554                                          | PB+1    | 300           | 2            |
| R2.2                                 | 30.721                                   | 0,11                                                      | 3.349                                        | PB+1    | 300           | 11           |
| R2.3                                 | 18.106                                   | 0,11                                                      | 1.974                                        | PB+1    | 300           | 7            |
| R2.4                                 | 26.980                                   | 0,11                                                      | 2.968                                        | PB+1    | 300           | 10           |
| R2.5                                 | 67.190                                   | 0,11                                                      | 7.391                                        | PB+1    | 300           | 25           |
| R2.6                                 | 60.228                                   | 0,11                                                      | 6.625                                        | PB+1    | 300           | 22           |
| R2.7                                 | 30.527                                   | 0,11                                                      | 3.358                                        | PB+1    | 300           | 11           |
| R2.8                                 | 48.392                                   | 0,11                                                      | 5.323                                        | PB+1    | 300           | 18           |
| R2.9                                 | 10.342                                   | 0,11                                                      | 1.138                                        | PB+1    | 300           | 4            |
| total residencial complejo           | 344.485                                  |                                                           | 37.834                                       |         |               | 186          |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL NET</b>         | 361.338                                  |                                                           | 24.015,11                                    |         |               | 331          |
| Abb3 30%                             | 33.148                                   | 0,11                                                      | 10.328,20                                    | PB+3    | 120           | 192          |
| <b>RESIDENCIAL EXTERIOR COMPLEJO</b> |                                          |                                                           | (m <sup>2</sup> t)                           |         |               |              |

| TERCIARIO                  | Superficie resultante (m <sup>2</sup> s) | Índice Edificab. Neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad resultante (m <sup>2</sup> t) | ALTURAS |
|----------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------|
| TER- 1.a                   | 9.206                                    | 0,90                                                      | 8.285,40                                     | PB+3    |
| TER-1.b                    | 29.463                                   | 0,90                                                      | 26.516,70                                    | PB+3    |
| TOTAL TERCIARIO            | 38.669                                   |                                                           | 34.802,10                                    |         |
| total residencial complejo | 344.485                                  |                                                           | 37.834                                       |         |
| TERCIARIO Complejo         | Superficie resultante (m <sup>2</sup> s) | Índice Edificab. Neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad resultante (m <sup>2</sup> t) | ALTURAS |
| TER- 2.a                   | 23.109                                   | 0,53                                                      | 12.247,77                                    | PB+2    |
| TER-2.b                    | 20.238                                   | 0,53                                                      | 10.726,14                                    | PB+1    |
| TOTAL TERCIARIO COMPLEJO   | 43.347                                   |                                                           | 22.973,91                                    |         |

| DOTACIONAL              | total           |            |
|-------------------------|-----------------|------------|
| EQUIPAMIENTOS           |                 | Funcion    |
| SQE1.a                  | 5.923           | SQA        |
| SQE1.b                  | 10.252          | SQE        |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS     | 16.175          |            |
| ZONAS VERDES            | Sup. Computable | Sup. Real  |
| SVJ1.a                  | 6.130           | 7.057      |
| SVJ1.b                  | 5.718           | 6.489      |
| SVJ1.c                  | 1.762           | 3.511      |
| TOTAL ZONAS VERDES:     | 13.610          | 17.057     |
| RED VIARIA              | Superficie      | dimension  |
| PCV GLORIETA CONEXIÓN   | 4.647           | 68 m diam  |
| PCV VIAL 1 ACCESO ALGAR | 23.024          | 18 m ancho |
| SCV VIAL 2              | 27.488          | 18 m ancho |
| TOTAL RED VIARIA        | 55.159          |            |

| DOTACIONAL              | total           |            |
|-------------------------|-----------------|------------|
| EQUIPAMIENTOS           |                 | Funcion    |
| SQE2                    | 10.788          | SQE        |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS     | 10.788          |            |
| ZONAS VERDES            | Sup. Computable | Sup. Real  |
| SVJ2                    | 9.012           | 9.012      |
| TOTAL ZONAS VERDES:     | 9.012           | 9.012      |
| RED VIARIA              | Superficie      | dimension  |
| PCV VIAL 1 ACCESO ALGAR | 3.984           | 18 m ancho |
| SCV VIAL 4              | 6.945           | 20 m ancho |
| SCA                     | 4.796           | estacionam |
| TOTAL RED VIARIA        | 15.725          |            |



### **7.3.2 Complejo Inmobiliario privado**

A efectos de intentar dotar al complejo residencial de unos estándares de calidad que hagan única en la zona la oferta que se plantea en la presente actuación urbanística, pero sin que ello conlleve una carga de costes de mantenimiento para esta corporación municipal, se ha optado por fomentar la privacidad de la parte norte del sector. Con este objetivo, los viarios que discurren por este ámbito tienen la consideración de dotaciones privadas, no siendo por lo tanto de cesión obligatoria a la administración y resultando su uso de carácter privado para las parcelas situadas en este entorno. En esta zona de acceso restringido a los propietarios, los ámbitos cuya preservación como espacios libres de edificación es fundamental para mantener las características paisajísticas de la zona y sus valores medioambientales se han calificado asimismo como zonas de suelo no urbanizable.

Para garantizar el adecuado desarrollo y mantenimiento de esta zona se plantea la obligatoria constitución de un complejo inmobiliario de los definidos en el art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El complejo inmobiliario privado incluirá todos los terrenos destinados en la Ordenación Pormenorizada a las dotaciones privadas (viarios) así como las manzanas edificables que requieran de dicha constitución para acceder a la condición jurídica de solar.

El otorgamiento de las licencias de edificación en dicho ámbito vendrá condicionado a la previa acreditación de la constitución del citado complejo, así como a la presentación y posterior aprobación por parte de este Ayuntamiento, de un Proyecto unitario de urbanización de las dotaciones privadas.

Para el otorgamiento de las licencias de primera ocupación no será necesaria la ejecución integral de las obras contempladas en el Proyecto de Urbanización, pero sí aquellas que garanticen la condición jurídica de solar de los terrenos en cuestión.

En los Estatutos del Complejo Inmobiliario privado se deberá incluir expresamente la obligación de que los costes de conservación y mantenimiento de las dotaciones privadas corran a cargo del mismo, así como la de mantener estas dotaciones con los estándares de calidad definidos en el propio Proyecto de Urbanización.



## **7.4 Incorporación de los resultados del EATE y estudio de paisaje en la ordenación pormenorizada**

### **7.4.1 movilidad sostenible**

Como conclusión al estudio de movilidad se incorporan una serie de medidas a fin de potenciar la movilidad no motorizada del sector con criterios de sostenibilidad:

Diseño de viales con zonas de movilidad peatonal y movilidad ciclista por todo el sector.

Aportar conectividad al sector con la red de itinerario ciclopeatonales y caminos rurales de la zona articulando la movilidad blanda en el territorio, particularmente se atenderá a la conexión con los ejes ciclopeatonales Altea-Callosa d'en Sarrià (Rio Algar) y Altea-Altea la Vella (Camí Fondo), así como las sendas turísticas de la zona PR-CV-58 y PR-V-7) y las Fuentes de Algar a través del nuevo vial paisajístico.

Parking subterráneo público a la entrada del complejo inmobiliario. Este parking está diseñado para el estacionamiento de todos los vehículos de combustión, ya que desde ese punto se pretende el intercambio por vehículos de energías renovables de baja emisión de CO<sub>2</sub> para la circulación por el ámbito Anibits-Margequivir.

El sector conformará un ámbito de bajas emisiones limitando la circulación por el complejo a los vehículos de combustión. Solamente se permitirá la circulación con medios peatonales, bicicletas y vehículos eléctricos.

Respecto a las emisiones, el ámbito aporta el efecto sumidero natural de CO<sub>2</sub> de las áreas verdes, unido a una reducción drástica de las emisiones producidas por la movilidad en la zona gracias a la limitación de los vehículos contaminantes, y aportando además un efecto inductor supramacial y territorial de fomento de la movilidad en el vehículo eléctrico y modos no motorizados que refundara en un efecto de reducción de emisiones a nivel comarcal y territorial.

### **7.4.2 trafico**

El estudio de Tráfico realizado en el ámbito del sector, Anexo EATE 3.2 concluye que el impacto en el período a largo plazo (2040) por la actuación propuesta en esta Ordenación Pormenorizada para el sector Anibits-Margequivir, concretados en la Rotonda del acceso al sector en la CV-755, alcanza niveles de servicio adecuado al tipo de intersección en el modelo mas desfavorable.

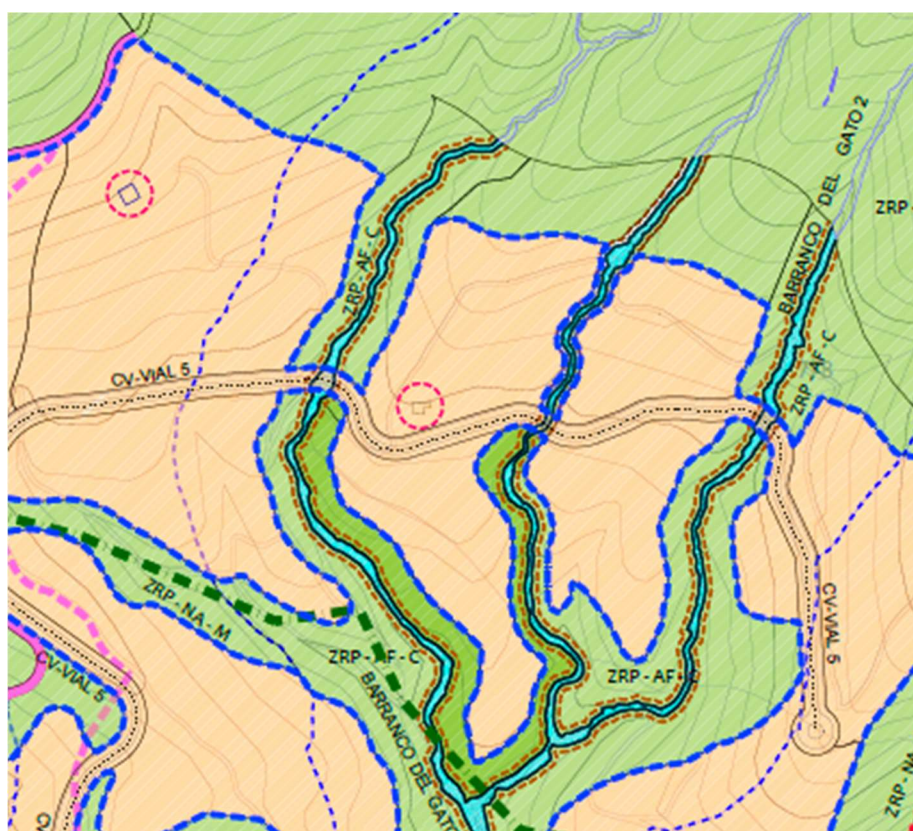
### **7.4.3 acústico**

El Estudio Acústico para el sector Anibits-Margequivir, Anexo EATE 3.3 con los contenidos del apartado B del anexo IV del Decreto 104/2006, concluye que tanto en la fase actual como en la de explotación prevista por la Actuación que se propone en esta Ordenación Pormenorizada, NO se superan los valores límites aplicables para ninguna de las parcelas de uso residencial y terciario.



#### 7.4.4 anexo de inundabilidad

En base al informe de riesgo de inundación generado por el servicio de ordenación del territorio, se ha remodelado parte de las diferentes bolsas de suelo urbanizable en la zona norte del sector. De esta manera se pretende con la propuesta de ordenación pormenorizada dar cumplimiento a las condiciones de uso del suelo junto a los cauces que se indica en la Normativa Urbanística del PATRICOVA. Todas estas zonas de protección de cauces se han clasificado pues como zonas verdes no urbanizables del sector.



#### 7.4.5 estudio al riesgo deslizamiento

Tal y como se deduce en la documentación aportada, según la Cartografía Temática de la Comunitat Valenciana, el ámbito del Sector "Anibits-Margequivir" está afectado por un riesgo de deslizamiento bajo. En concreto, este riesgo afecta a la unidad de ejecución residencial R2.0; por lo tanto, cualquier actuación urbanística en el área afectada precisará de la realización de estudios geotécnicos de detalle con tal de concretar la gravedad del riesgo existente.



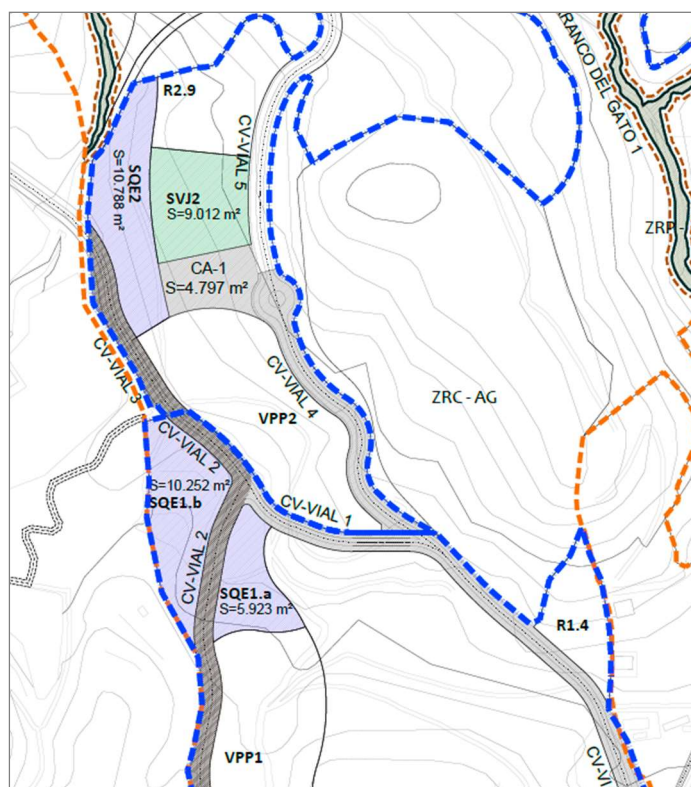
#### 7.4.6 recursos hídricos

En el estudio de disponibilidad de recursos hídricos, Anexo EATE 3.7 del documento Modificación Puntual del PGOU de Callosa d'en Sarrià consta el informe FAVORABLE de la Confederación Hidrográfica del Júcar de julio de 2011, así como el informe de capacidad de EPSAR de noviembre de 2010 sobre la disponibilidad de la EDAR Altea para el caudal emitido solicitado.

El diseño de la actuación en el sector Anibits-Margequivir que se propone en esta Ordenación Pormenorizada reduce la edificabilidad y por lo tanto la demanda hídrica solicitada a aquellos informes.

#### 7.4.7 estudio de reservas escolares

La Modificación Puntual del PGOU de Callosa d'en Sarrià presente mantiene la reserva de Parcelas Escolares del Planeamiento anterior en Suelo Urbanizable sin contemplar la posible reducción de habitantes y suplementando esta reserva con la superficie de la reserva escolar de red secundaria del ámbito Anibits Marguequivir de SQE1 en la UE 1 con 16.175 m<sup>2</sup> y de SQE2 con 10.788 m<sup>2</sup> en la UE2 de la zona Anibits, superior a 10.000 m<sup>2</sup> de acuerdo a las indicaciones realizadas por la Conselleria y una parcela en partida Micleta de 13.539 m<sup>2</sup>. Estas reservas se puede comprobar en el Plano de reservas de suelo dotacional público O.3.

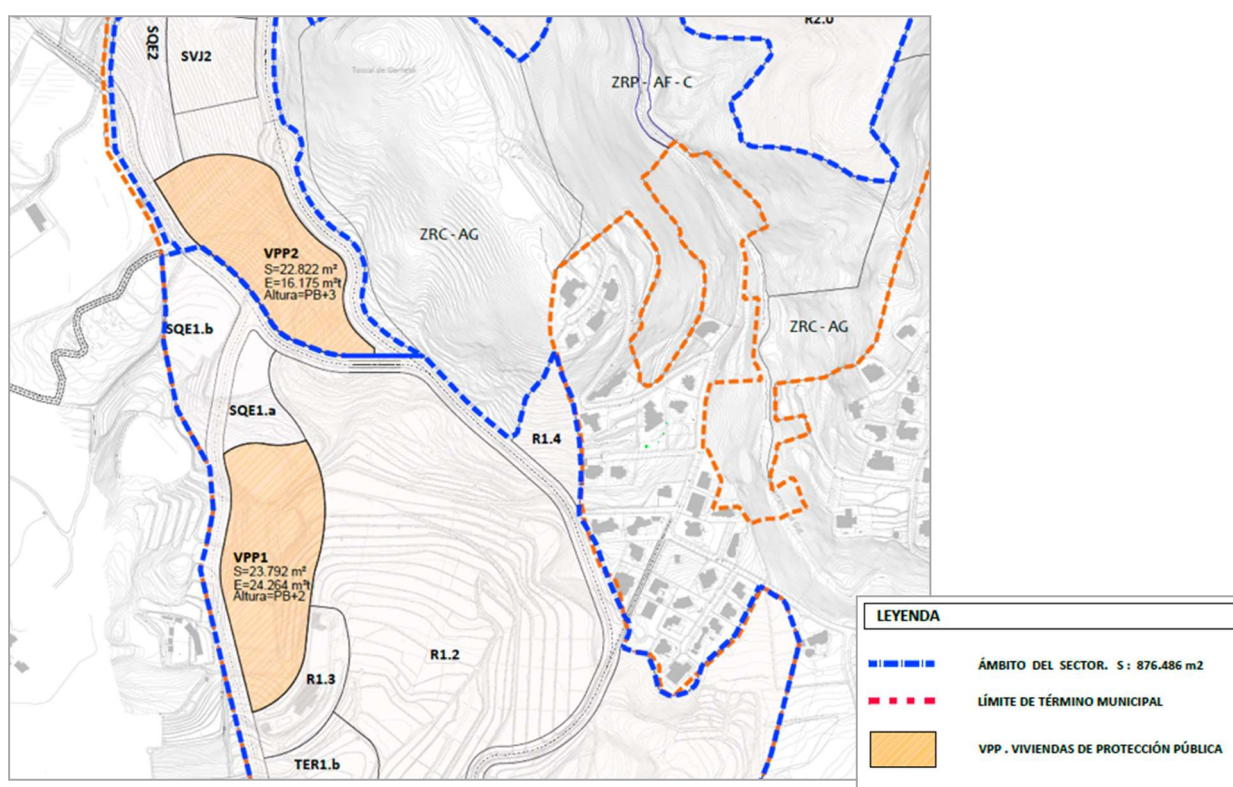




#### 7.4.8 estudio de vivienda protección pública

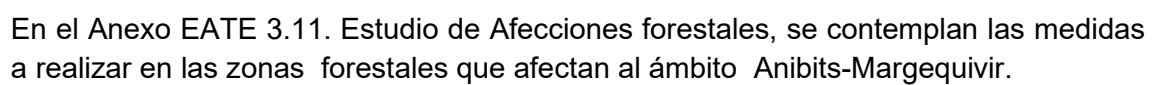
Partiendo de una edificabilidad residencial establecida en el ámbito Anibits Marguequivir de 192.556 m<sup>2</sup>t, la reserva mínima será de 57.767 m<sup>2</sup>/t. en cumplimiento del art. 33 de la LOTUP. El desarrollo de dicha reserva mínima está previsto ejecutarse en las manzanas de carácter residencial fuera del complejo inmobiliario privado denominadas como VPP1 y VPP2 en la Ordenación Pormenorizada del sector.

Dichas bolsas se pueden consultar en el plano de ordenación pormenorizada O3. Condiciones de la edificación.

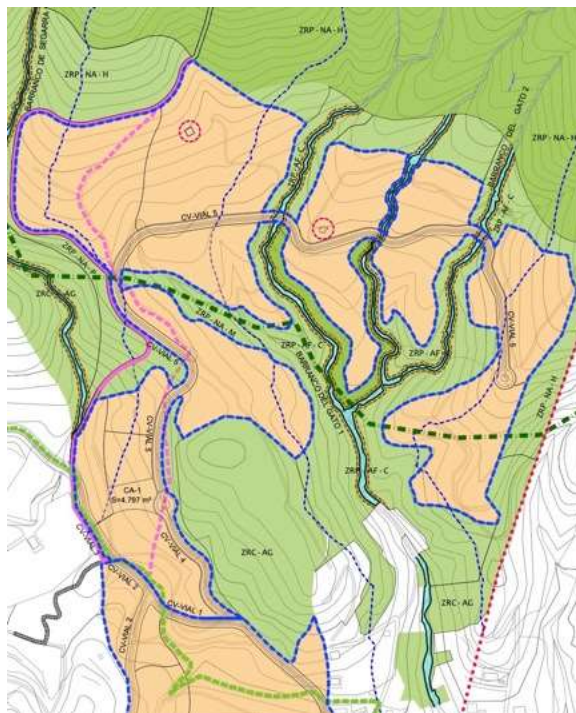


#### 7.4.9 estudio afecciones forestales

El Documento de Alcance, sobre las afecciones forestales considera el informe emitido por la Sección forestal de 29.07.2015 y su posterior informe aclaratorio de 23.01.2017 considera que (Ver Anexo EATE 3.11. Afecciones forestales) la mayor parte de la superficie afectada por la actuación no es terreno forestal y la que lo es, es susceptible de ser transformada a suelo agrícola o urbanizable, siempre que se cumplan los requisitos de la normativa vigente. En la imagen siguiente se aprecia el suelo considerado forestal por el PATFOR



De las conclusiones del anexo de Red Natura 2000 se deduce el diseño del suelo urbanizable. Plano de información Afecciones.

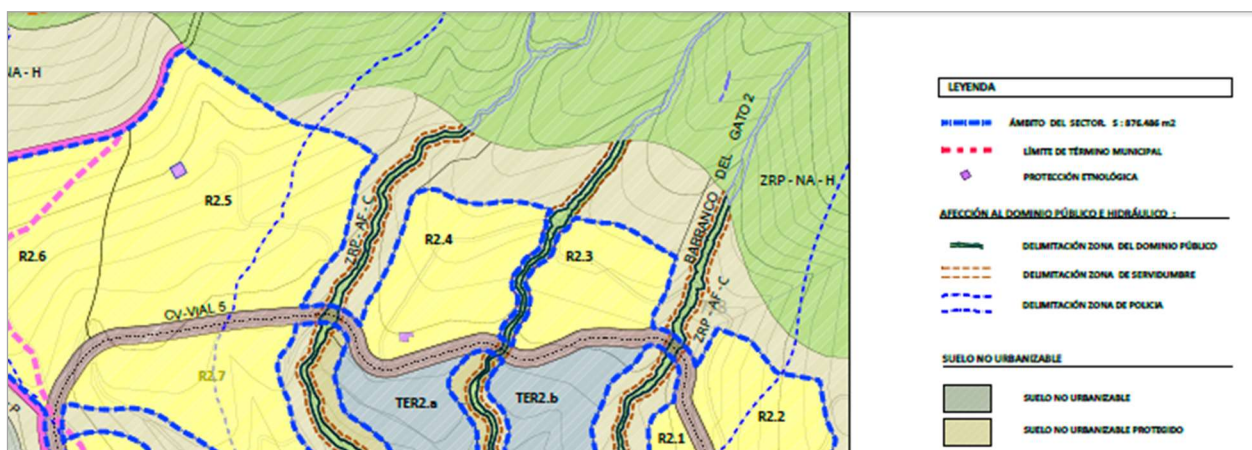




#### 7.4.11 estudio de patrimonio cultural

Dada la presencia en el ámbito Anibits-Margquivir de elementos etnográficos integrantes del Patrimonio Cultural Valenciano, se han adoptado una serie de medidas correctoras y de protección que aseguren tanto la minimización del impacto del proyecto a desarrollar sobre el Patrimonio Cultural Valenciano, así como la recuperación de la información aportada por dichos bienes.

Los elementos etnológicos protegidos en el Catálogo se pueden visualizar en los planos de ordenación pormenorizada en la zona norte del sector, en concreto los corrales de Tomaca y Rosalida, que se preservarán y pondrán en valor.



#### 7.4.12 Estudio de Paisaje

Como resultado de las conclusiones del estudio de paisaje de todo el Termino Municipal que acompaña a la Modificación del PGOU de Callosa d'en Sarrià se establecen las siguientes medidas de integración para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística:

##### **Propuesta de nuevo diseño:**

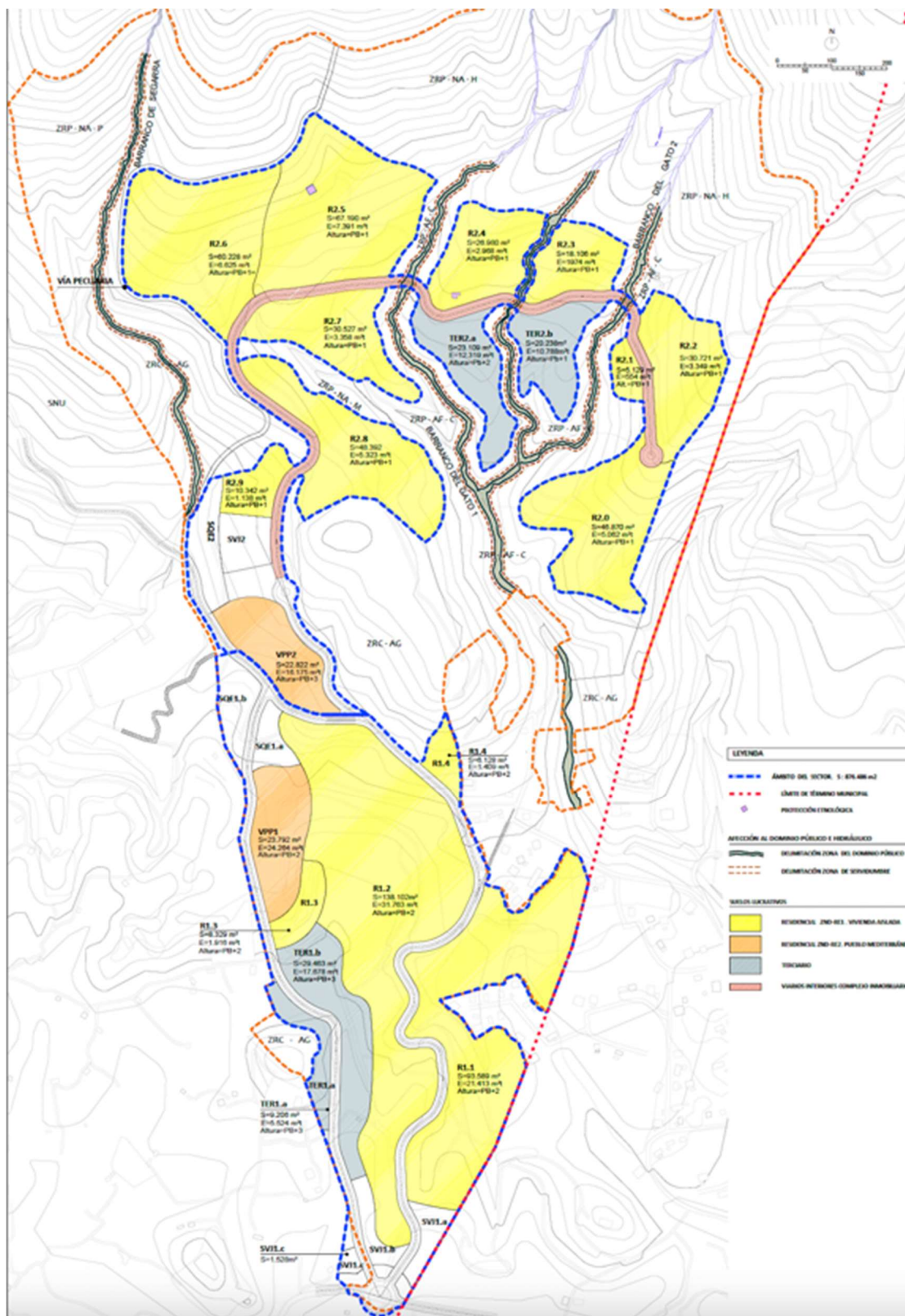
##### *Modificación del sector en su parte Norte.*

Tras las observaciones y análisis realizados se podría concluir en que para integrar una actuación urbanística como la estudiada dentro del contexto ecológico teniendo en cuenta los HICs presentes en la Zona Anibits-Margequivir y sobre todo, su tipología, en función de las observaciones realizadas en el anterior apartado, el diseño inicial debe resultar muy modificado en su parte norte, de la cual quedarían fuera de ocupación de la Actuación y por tanto segregada del fenómeno urbanizador (se declararían Suelo No Urbanizable Protegido) una superficie de 446.478 m2 (44 ha) y se completarían hasta 671.883 m2 con protección de Cauces y Protección de Monte en el ámbito del antiguo sector anulado.

*Rediseño eliminando zonas de alta visibilidad.*

Se estratificara la edificación de forma que las bolsas de mayor densidad se situarán en las zonas más bajas y las zonas de menor densidad en las cotas más altas.







### *Medidas de integración ambiental:*

Se respetarán la topografía y vegetación como elementos conformadores del carácter de este paisaje agroforestal de alto valor, considerando condicionantes y referentes de proyecto los abancalamientos característicos, así como la vía pecuaria Assagador de Segarra y las zonas donde predomina la vegetación forestal (artículo 8b de la TRLOTUP) y, en general, se preservará la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar (artículo 8e de la TRLOTUP).

Las infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector (carretera de acceso, líneas eléctricas, etc..) también deberán garantizar su integración paisajística, evitando la afección a elementos de la infraestructura verde del territorio y a recursos paisajísticos de alto valor.

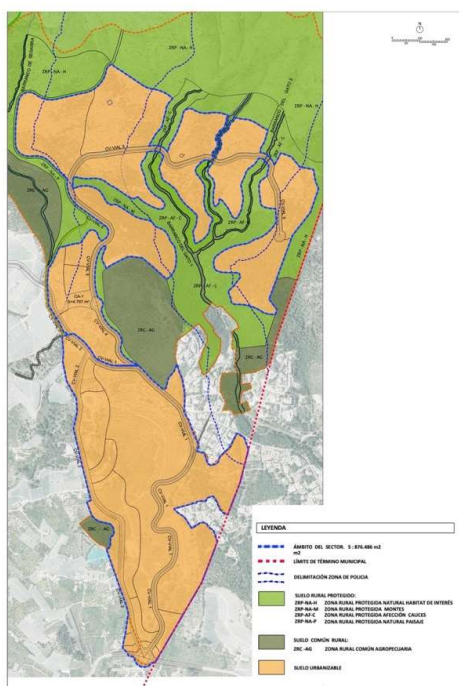
### *Eliminación de Zonas de pendientes elevadas:*

Con objeto de garantizar la correcta visualización y acceso al paisaje, se preservarán de la urbanización las zonas con pendientes elevadas (artículo 8.c.2 de la TRLOTUP), excluyendo de la urbanización las de pendiente media superior al 50% (apartado h3 del Anexo I de la TRLOTUP), así como aquellas zonas de afección paisajística y visual que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

### *Designación de suelo no urbanizable para proteger los valores ambientales:*

*Suelos de protección de hábitats de interés.*

*Suelos de protección de cauces*





La zona urbanizable transcurre a través de los cuatro barrancos de forma que ni se cubren, ni se desvían, ni se canalizan asegurando que se mantiene la orografía del terreno y su diseño, consiguiendo una mayor integración y potenciación del paisaje.





*Medidas de integración paisajística relativas al diseño urbanístico. Exclusión de urbanización en las zonas de pendiente media superior al 50%.*

*Adaptación a la orografía.*

Se preservarán, en la medida de lo posible, las formas originales de la orografía existente y se integrará totalmente la construcción en ellas, de tal forma que la arquitectura se adaptará a las características ambientales del entorno en todo su desarrollo.



*Cota máxima de construcción.*

La cota máxima del sector se establece en 290 metros sobre el nivel del mar, muy inferior a las cotas del municipio colindante en la misma Sierra de Bernia que alcanzan los 400 m.s.n.m de cota máxima.

*Densidad baja de vivienda.*

El plan es considera de baja densidad según la Ley Urbanística y presentará como máximo 11 viviendas/ha. El área residencial responderá a dos tipologías de viviendas. Al norte del sector, coincidiendo con las zonas más visibles, se ubicarán viviendas que corresponderán a la tipología “casas aisladas”.

Por su parte, en la franja baja e intermedia se ubicará la vivienda que responde a la tipología “pueblo mediterráneo”.

*Estructura organizativa.*

La estructura organizativa de la urbanización permitirá la creación de caminos y senderos peatonales que conformen una malla que se extiende por todo el sector con el objetivo de facilitar actividades de relación y ocio.



### Infraestructuras lineales

Las infraestructuras lineales tratarán de evitar la fragmentación y compartimentación de los espacios y tratará de mantener las relaciones funcionales, físicas y visuales de los elementos patrimoniales y de paisaje.

Las calles presentarán trazado sinuoso adaptado al terreno con conexión a los senderos y vías ciclistas, y los tramos que vayan en ladera se integrarán a la misma mediante el empleo de muros de contención tradicionales de piedra y jardinería autóctona. Se han representado estos muros en la Figura que ilustra más adelante las medidas de integración visual.

### Área hotelera

El área hotelera asegurará la baja densidad y se ubicará en la zona de visibilidad baja al norte del ámbito.

### *Medidas de integración visual relativas al diseño de futuros desarrollos.*

Puesto que se han definido los puntos de observación como espacios de referencia desde los que se percibe el paisaje de la zona de estudio se prestará especial atención en el diseño del sector para mantener el impacto sobre las visuales desde los mimos que se ha definido en el presente estudio como compatible o moderado. Para ello:

El diseño urbanístico mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje, de las perspectivas que ofrezcan los puntos de observación y del entorno de recorridos scénicos; no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar.

Para los taludes y muros de contención se contemplará el uso de la técnica de piedra en seco. Con ello se pone en valor este elemento tan habitual en la comarca y se logra la integración de la actuación en el paisaje tradicional.





No se permitirá que la ubicación o dimensiones de los edificios, muros y cierres, instalaciones, depósitos permanentes de elementos o materiales y las plantaciones vegetales, rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicional, o desfiguren su percepción.

*Potenciación de Hàbitats de Interés Comunitario en el LIC fuera del Sector.*

Se propone la conservación, protección y mejora de los hàbitats de interés comunitario presentes en el LIC y fuera del sector a través de una repoblación que se adapta a las condiciones ecológicas de la zona, integrando las acciones a ejecutar en un modelo de perspectiva a medio y largo plazo necesario en materia de actuaciones forestales.

Los terrenos objeto de dicho Proyecto comprenden una superficie de una 80 ha de extensión de suelo no urbanizable. Esta zona queda fuera de la zona del Sector pero se encuentra contigua a ella, al norte, dentro del LIC. Las actuaciones permitirán la conservación y potenciación de algunos de los Hàbitats de Interés Comunitario (HIC) presentes en el ámbito del LIC "Serres de Ferrer i Bèrnia.

El Proyecto preverá actuaciones acordes con el medio, integradas en él, con el fin de recuperar las especies arbóreas cabezas de serie, acortando los procesos naturales de recuperación de la cubierta arbórea correspondiente a la vegetación potencial de la zona, frenando el proceso erosivo mediante la creación y mejora del suelo que constituye el principal obstáculo actual para el desarrollo de especies arbóreas. Complementariamente, el paisaje gana en calidad con la incorporación de bosquetes de porte arbóreo con estrato arbustivo que añadirán valor al mismo.

*Actuaciones para la prevención de incendios forestales.*

El objeto de la medida es reducir el número de incendios y la magnitud de éstos, ya que son los responsables de una gran pérdida de biodiversidad y en consecuencia de valor paisajístico. Para ello será necesario disponer de adecuados operativos en la lucha contra los incendios forestales, tanto en lo referente a la prevención como a la extinción, contemplando actuaciones como:

Diseño de áreas cortafuegos de dimensiones adecuadas según la masa existente y adecuado mantenimiento de los mismos.

Diseñar y Mantener una estratificación discontinua, con la finalidad de que los incendios superficiales encuentren dificultad para alcanzar las copas.

Limpieza y adecuación de las áreas forestales



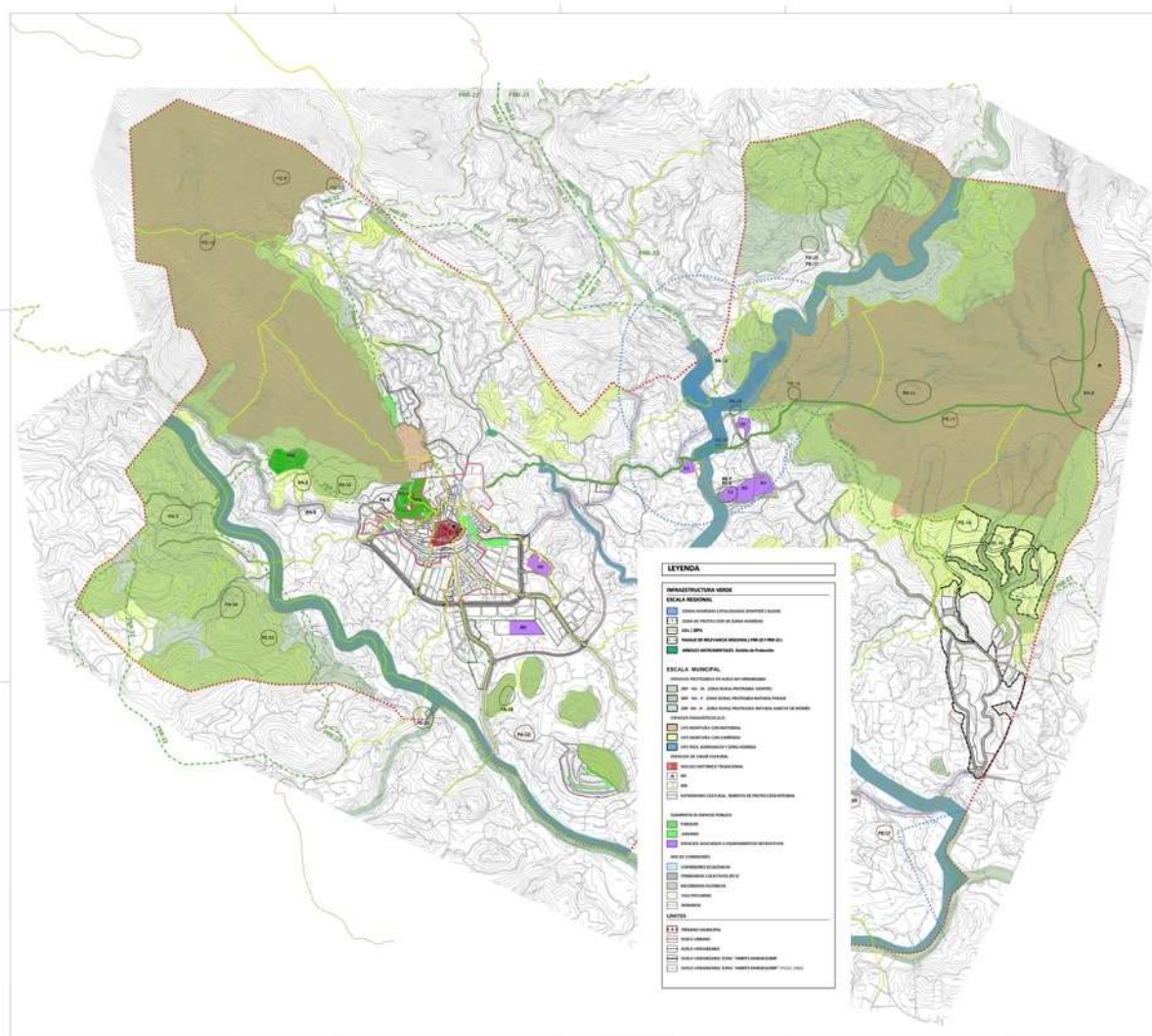
---

### **7.5 estudio de infraestructura verde**

Tras las observaciones y análisis realizados, se podría concluir en que para integrar una actuación urbanística como la estudiada dentro del contexto ecológico (teniendo en cuenta los HICS presentes en la Zona Anibits-Margequivir y sobre todo su tipología en función de las observaciones realizadas en el anterior apartado) el diseño inicial quedaría significativamente modificado en su parte norte, quedando fuera de la ocupación de la Actuación, y por tanto segregada del fenómeno urbanizador (se declararían Suelo No Urbanizable Protegido) una superficie aproximada de 300.000 m<sup>2</sup> (30 ha) a las que se añadirían otras 56 ha más al norte, configurando un total aproximado de 86 ha. Este es el criterio con el que se ha diseñado la propuesta de esta ordenación pormenorizada.

Esta zona excluida de la actuación corresponde mayoritariamente a la ocupación de HICS de mayor relevancia ecosistémica, y forma parte de la Red de Infraestructura Verde que se integrará en el municipio.

El Plan contará con zonas verdes públicas y zonas verdes junto a los cauces calificadas como suelo no urbanizable Zona ZRP AF-C (protección de cauces). Con ello se articulará unos corredores que conectarán con el suelo no urbanizable SNU ZRP-NA-H (protección de hábitats), que formarán parte de la infraestructura verde del sector.



## 2.5. Estándares y Elementos Propios De La Red Secundaria

La red secundaria de suelos dotacionales está compuesta por el viario, las zonas verdes y los equipamientos del sector a desarrollar en los Estudios de detalle que ordenen las manzanas edificables.

Los mínimos exigibles a estas reservas son los establecidos en el Anexo IV del DL 1/2021 TRLOTUP. No computan a los efectos de cumplir estas reservas las dotaciones privadas compuestas por el viario y las zonas verdes privadas definidas en los planos de ordenación.

La reserva de suelo con destino dotacional público zonas verdes y equipamientos, sin contar el viario, supera los 35 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso residencial.

Se destinan a zonas verdes públicas más de 15 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso residencial y 4 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso terciario. Del total de las zonas



verdes, las Áreas de Juego (SAL) suponen un 11,78% del total, inferior al 20% establecido como máximo por el artículo 127 del Reglamento Ordenación y Gestión Territorial.

Se destinan a equipamientos públicos más de 10 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable de uso residencial.

La reserva de plazas públicas de aparcamiento, dispuestas en viario o en zonas específicas, es superior a 0,25 plazas por cada habitante.

| JUSTIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES               |                                             |                                                     |                                       |                          |                      |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <i>Edificación Residencial m<sup>2</sup>t</i> | <i>Edificación Terciaria m<sup>2</sup>t</i> | <i>ZV+EQ m<sup>2</sup>s</i>                         | <i>ZV m<sup>2</sup>s</i>              | <i>EQ m<sup>2</sup>s</i> | <i>Aparcamientos</i> |
| 134.952 <sup>1</sup>                          | 57.766                                      |                                                     |                                       |                          |                      |
| LOTUP                                         |                                             | 0,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> t residencial. | 0,15m2/ m <sup>2</sup> t residencial. | Resto                    | 0,25pl/hab.          |
|                                               |                                             | 0,04m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t terciario.     |                                       |                          |                      |
|                                               |                                             | 47.138 m <sup>2</sup> s                             | 20.202 m <sup>2</sup> s               |                          | 600                  |
| PLAN ORDENACIÓN                               |                                             | 49.585 m <sup>2</sup> s                             | 22.622 m <sup>2</sup> s               | 26.963 m <sup>2</sup> s  | 632                  |

| ZONAS VERDES RED SECUNDARIA |        | Sup.com m <sup>2</sup> | Sup.real m2 | %(SS) |
|-----------------------------|--------|------------------------|-------------|-------|
|                             | SVJ1.a | 6.130                  | 7.057       |       |
|                             | SVJ1.b | 5.718                  | 6.489       |       |
|                             | SVJ1.c | 1.762                  | 3.511       |       |
|                             | SVJ2   | 9.012                  |             |       |
| TOTAL                       |        | 22.622                 | 26.069      |       |

<sup>1</sup> Deducida la edificabilidad que le correspondería a la superficie de la Vía Pecuaria en el Sector..



| EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA |        | m <sup>2</sup> | %(SS) |
|------------------------------|--------|----------------|-------|
|                              | SQE 1a | 5.923          |       |
|                              | SQE 1b | 10.252         |       |
|                              | SQE 2  | 10.788         |       |
| <b>TOTAL</b>                 |        | <b>26963</b>   |       |

| TOTAL ZONAS VERDES+EQUIPAMIENTOS | m <sup>2</sup> | %(SS) |
|----------------------------------|----------------|-------|
|                                  | <b>49.585</b>  |       |

| VIARIO RED SECUNDARIA              |                         | m <sup>2</sup> | %(SS) |
|------------------------------------|-------------------------|----------------|-------|
|                                    | PCV GLORIETA CONEXIÓN   | 4.647          |       |
|                                    | PCV VIAL 1 ACCESO ALGAR | 23.024         |       |
|                                    | SCV VIAL 2              | 27.488         |       |
|                                    | PCV VIAL 1 ACCESO ALGAR | 3.984          |       |
|                                    | SCV VIAL 4              | 6.945          |       |
|                                    | SCA                     | 4.796          |       |
|                                    |                         |                |       |
| <b>TOTAL</b>                       |                         | <b>55.159</b>  |       |
| TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS |                         | m <sup>2</sup> | %(SS) |
|                                    |                         | <b>120.469</b> |       |

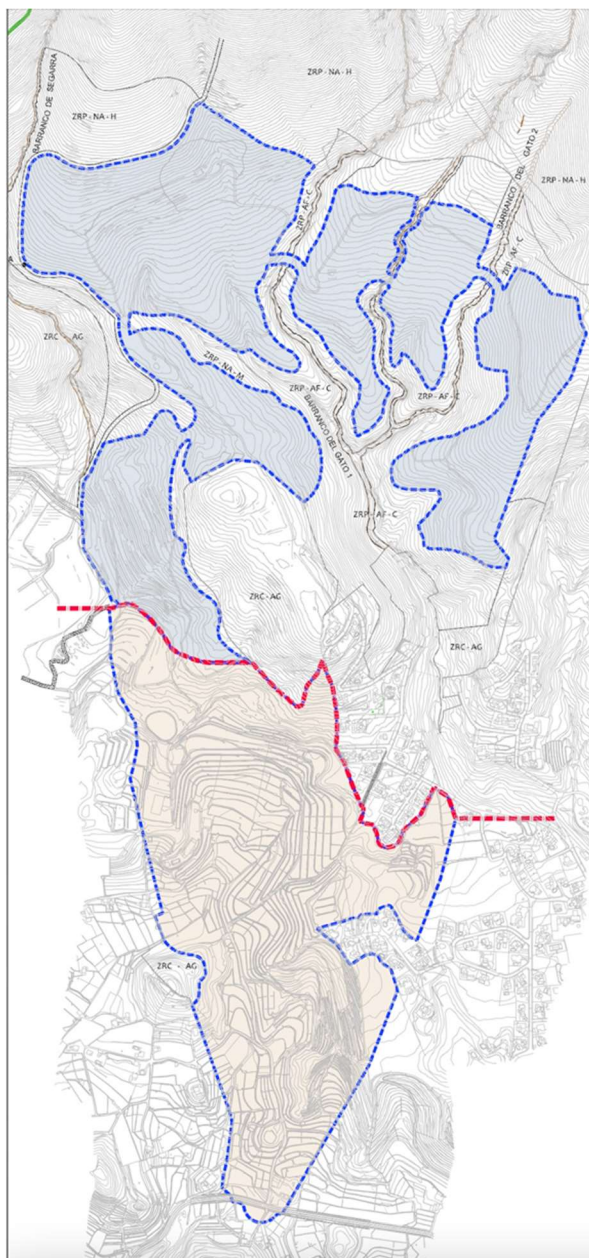


## 7.7. Delimitación De Las Unidades De Ejecución

### 7.7.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución y Conexiones

Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases; es por ello que la delimitación de cada una de sus fases (Unidad de Ejecución) ha de comportar una serie de características de la misma, principalmente la autonomía de cada una de sus fases respecto a las otras, en particular de las primeras fases respecto a las subsiguientes, tanto a nivel de comunicaciones (viario), como de redes de instalaciones (saneamiento, electricidad, acometida de agua, telefonía).

Entendemos que el Sector, dada la complejidad de gestión y de desarrollo, debe desarrollarse en dos Unidades de Ejecución.





La Unidad de ejecución 1, en la zona Sur o zona Margequivir será la primera en gestionarse, es autónoma en si misma en cuanto a suelo para reserva de dotaciones, supone la ejecución de toda la red primaria prevista y las conexiones:

Sus necesidades eléctricas se ven satisfechas a partir de cualquiera de los Centros de Transformación previstos en la misma que se conectarán a las redes de media tensión próximas al Sector.

Por su parte el agua se distribuirá a partir de un sistema de depósitos unidos entre si a través de una impulsión, el primero situado en la zona media del sector, en una parcela dotacional La distribución principal se realizará a partir de un anillo de diámetro 200.

La red de Drenaje se encauzará hacia las cunetas dimensionadas con la previsión del drenaje de todo el sector y a los barrancos situados al Sur del mismo, en donde se recogerán por medio de imbornales.

La red de Saneamiento se conducirá hacia el punto bajo y se conectará con la Depuradora prevista externa al Sector, junto al Río Algar. Se prevé a su vez una serie de depósitos y balsas situados en zonas dotacionales que permitan el riego y la prevención de agua para épocas estivales.

La Unidad de ejecución 2, en la zona Norte o zona Anibits, será la siguiente en gestionarse, se ha considerado también autónoma en cuanto a suelo para reserva de dotaciones, supone la ejecución de toda la red primaria privada prevista y las conexiones de instalaciones a los puntos previstos a ese efecto en la ejecución de la Unidad Sur: sus propios centros de transformación, un segundo sistema de depósitos situado en la zona norte del Sector, dentro del Complejo Inmobiliario, al que suministrará desde la Unidad de ejecución 1, la red de Drenaje se realizará por escorrentía encauzada hacia los diferentes barrancos, y la red de saneamiento se conectará en los puntos previstos en la ejecución de esta infraestructura en la primera fase.

#### **7.7.2. Fases de la urbanización**

Con independencia de la existencia de las dos Unidades de Ejecución, las obras de urbanización podrán llevarse a cabo mediante fases de urbanización diferenciadas que deberán ser contempladas por el Proyecto de Urbanización que se redacte para el desarrollo de cada una de las unidades de ejecución. Ambos proyectos definirán la secuencia lógica de ejecución de las distintas fases de urbanización.



---

### **7.8 Estudios De Detalle**

Todas las manzanas de uso residencial de la actuación podrán ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle, respetando las edificabilidades establecidas para el Sector por la Ordenación Pormenorizada, podrán variar la forma, volumen y alineación de las edificaciones definidas, pudiendo variar las alturas establecidas en función de las tipologías edificatorias previstas. Será condición necesaria la unanimidad de todos los propietarios de la manzana para llevar a cabo la reordenación de la misma mediante Estudio de Detalle.

No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por esta Ordenación Pormenorizada en el ámbito del estudio de detalle. Los Estudios de Detalle no podrán trasvasar edificabilidades entre manzanas conforme a lo prevenido en el art. 190 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística CV, ROGTU. No obstante y a este respecto, se entenderá por manzana la definida en el art. 10 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la CV y no las contempladas en los planos de ordenación de esta ordenación pormenorizada.

Así mismo y mediante el correspondiente Estudio de Detalle se podrá modificar la tipología edificatoria prevista inicialmente para cada una de las manzanas conforme a la definición del art. 10 del RZOU, respetado la edificabilidad asignada para cada una de ellas.



## 7.9 Cuadros De Características

|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
|--------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| UNIDAD DE EJECUCION N°1  |                                                | total grafic                                                      | 397.001                                               |             |                      |                     |
|                          |                                                | total suma                                                        | 397.000                                               |             |                      |                     |
| LUCRATIVO                |                                                | total                                                             | 308.609                                               |             |                      |                     |
| RESIDENCIAL              | Superficie<br>resultante<br>(m <sup>2</sup> r) | índice<br>Edifica<br>b. Meta<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Edificabi<br>lidad<br>resultant<br>(m <sup>2</sup> r) | ALTUR<br>AS | \$<br>Vivienda<br>m2 | N°<br>Viviend<br>as |
| R1.1                     | 93.589                                         | 0,23                                                              | 21.523,60                                             | PB+3        | 120                  | 179                 |
| R1.2                     | 138.102                                        | 0,23                                                              | 31.763,46                                             | PB+3        | 120                  | 265                 |
| R1.3                     | 8.329                                          | 0,23                                                              | 1.915,67                                              | PB+3        | 120                  | 16                  |
| R1.4                     | 6.128                                          | 0,23                                                              | 1.409,44                                              | PB+3        | 120                  | 12                  |
| VPP130%                  | 23.792                                         | 1,02                                                              | 24.267,84                                             | PB+3        | 120                  | 202                 |
| TOTAL RESIDENCIAL        | 269.940                                        |                                                                   | 80.880,01                                             |             |                      | 674                 |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
| TERCIARIO                | Superficie<br>resultante<br>(m <sup>2</sup> r) | índice<br>Edifica<br>b. Meta<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Edificabi<br>lidad<br>resultant<br>(m <sup>2</sup> r) | ALTUR<br>AS |                      |                     |
| TER-1.a                  | 9.206                                          | 0,90                                                              | 8.285,40                                              | PB+3        |                      |                     |
| TER-1.b                  | 29.463                                         | 0,90                                                              | 26.516,70                                             | PB+3        |                      |                     |
| TOTAL TERCIARIO          | 38.669                                         |                                                                   | 34.802,10                                             |             |                      |                     |
| TOTAL EDIFICABILIDAD UE1 |                                                |                                                                   | 115.682,11                                            | IEB         |                      |                     |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
| TOTAL EDIFICABILIDAD UE1 |                                                |                                                                   | 115.682,11                                            |             | 0,291389967          |                     |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
| DOTACIONAL               |                                                | total                                                             | 88.391                                                | ID          | 0,222646794          |                     |
| EQUIPAMIENTOS            |                                                | Funcio<br>n                                                       |                                                       |             |                      |                     |
| SQE1.a                   | 5.923                                          | SQA                                                               |                                                       |             |                      |                     |
| SQE1.b                   | 10.252                                         | SQE                                                               |                                                       |             |                      |                     |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS      | 16.175                                         |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
| ZONAS VERDES             | Sup. Computa                                   | Sup. Real                                                         |                                                       |             |                      |                     |
| SVJ1.a                   | 6.130                                          | 7.057                                                             | 6130                                                  |             |                      |                     |
| SVJ1.b                   | 5.718                                          | 6.489                                                             | 5718                                                  |             |                      |                     |
| SVJ1.c                   | 1.762                                          | 3.511                                                             | 1762                                                  |             |                      |                     |
| TOTAL ZONAS VERDES:      | 13.610                                         | 17.057                                                            |                                                       |             |                      |                     |
|                          |                                                |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |
| RED VIARIA               | Superficie                                     | dimension                                                         |                                                       |             |                      |                     |
| PCV GLORIETA CONEXIÓN    | 4.647                                          | 68 m diam                                                         |                                                       |             |                      |                     |
| PCV VIAL 1 ACCESO ALGAR  | 23.024                                         | 18 m ancho                                                        |                                                       |             |                      |                     |
| SCV VIAL 2               | 27.488                                         | 18 m ancho                                                        |                                                       |             |                      |                     |
| TOTAL RED VIARIA         | 55.159                                         |                                                                   |                                                       |             |                      |                     |



|                                      |                                                       |                                                                         |                                                             |                      |                                 |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| UNIDAD DE EJECUCION N°2              |                                                       | total grafica                                                           | 479.531                                                     |                      |                                 |                               |
|                                      |                                                       | total suma                                                              | 479.504                                                     |                      |                                 |                               |
| <b>LUCRATIVO</b>                     |                                                       | <b>total</b>                                                            | <b>443.979</b>                                              |                      |                                 |                               |
| <b>RESIDENCIAL complejo</b>          | <b>Superficie<br/>resultante<br/>(m<sup>2</sup>r)</b> | <b>índice<br/>Edificab.<br/>Nota<br/>(m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>r)</b> | <b>Consumi-<br/>dad<br/>resultante<br/>(m<sup>2</sup>r)</b> | <b>ALTURA<br/>\$</b> | <b>\$<br/>Vivienda<br/>a m2</b> | <b>N°<br/>Vivienda<br/>as</b> |
| R2.0                                 | 46.870                                                | 0,11                                                                    | 5.156                                                       | PB+1                 | 300                             | 77                            |
| R2.1                                 | 5.129                                                 | 0,11                                                                    | 554                                                         | PB+1                 | 300                             | 2                             |
| R2.2                                 | 30.721                                                | 0,11                                                                    | 3.349                                                       | PB+1                 | 300                             | 11                            |
| R2.3                                 | 18.106                                                | 0,11                                                                    | 1.974                                                       | PB+1                 | 300                             | 7                             |
| R2.4                                 | 26.980                                                | 0,11                                                                    | 2.968                                                       | PB+1                 | 300                             | 10                            |
| R2.5                                 | 67.190                                                | 0,11                                                                    | 7.391                                                       | PB+1                 | 300                             | 25                            |
| R2.6                                 | 60.228                                                | 0,11                                                                    | 6.625                                                       | PB+1                 | 300                             | 22                            |
| R2.7                                 | 30.527                                                | 0,11                                                                    | 3.358                                                       | PB+1                 | 300                             | 11                            |
| R2.8                                 | 48.392                                                | 0,11                                                                    | 5.323                                                       | PB+1                 | 300                             | 18                            |
| R2.9                                 | 10.342                                                | 0,11                                                                    | 1.138                                                       | PB+1                 | 300                             | 4                             |
| total residencial complejo           | 344.485                                               |                                                                         | 37.834                                                      |                      |                                 | 186                           |
| <b>TERCIARIO Complejo</b>            | <b>Superficie<br/>resultante<br/>(m<sup>2</sup>r)</b> | <b>índice<br/>Edificab.<br/>Nota<br/>(m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>r)</b> | <b>Consumi-<br/>dad<br/>resultante<br/>(m<sup>2</sup>r)</b> | <b>ALTURA<br/>\$</b> |                                 |                               |
| TER- 2.a                             | 23.109                                                | 0,53                                                                    | 12.247,77                                                   | PB+2                 |                                 |                               |
| TER-2.b                              | 20.238                                                | 0,53                                                                    | 10.726,14                                                   | PB+1                 |                                 |                               |
| TOTAL TERCIARIO COMPLEJO             | 43.347                                                |                                                                         | 22.973,91                                                   |                      |                                 |                               |
| <b>RED VIARIA Complejo</b>           | <b>Superficie</b>                                     | <b>dimension</b>                                                        |                                                             |                      |                                 |                               |
| SCV VIAL 5                           | 33.404                                                | 20 mancha                                                               |                                                             |                      |                                 |                               |
| <b>TOTAL complejo inmobiliario</b>   | <b>421.236</b>                                        |                                                                         | <b>60.808,18</b>                                            |                      |                                 |                               |
| <b>RESIDENCIAL Exterior Complejo</b> | <b>Superficie<br/>resultante<br/>(m<sup>2</sup>r)</b> | <b>índice<br/>Edificab.<br/>Nota<br/>(m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>r)</b> | <b>Consumi-<br/>dad<br/>resultante<br/>(m<sup>2</sup>r)</b> | <b>ALTURA<br/>\$</b> | <b>\$<br/>Vivienda<br/>a m2</b> | <b>N°<br/>Vivienda<br/>as</b> |
| VPP2 30%                             | 22.743                                                | 0,714                                                                   | 16.238,50                                                   | PB+3                 | 120                             | 135                           |
| TOTAL RESIDENCIAL UE2                | 367.228                                               |                                                                         | 54.072,77                                                   |                      |                                 | 321                           |
| TOTAL EDIFICABILIDAD UE2             |                                                       |                                                                         | 77.046,68                                                   | IEB                  | 0,1606709                       | 162                           |
| <b>DOTACIONAL</b>                    | <b>total</b>                                          | <b>35.525</b>                                                           |                                                             | ID                   | 0,0740828                       |                               |
| <b>EQUIPAMIENTOS</b>                 | <b>Funcion</b>                                        |                                                                         |                                                             |                      |                                 |                               |
| SOE2                                 | 10.788                                                | SOE                                                                     |                                                             |                      |                                 |                               |
| TOTAL EQUIPAMIENTOS                  | 10.788                                                |                                                                         |                                                             |                      |                                 |                               |
| <b>ZONAS VERDES</b>                  | <b>Sup. Comput.</b>                                   | <b>Sup. Real</b>                                                        |                                                             |                      |                                 |                               |
| SVJ2                                 | 9.012                                                 | 9.012                                                                   |                                                             |                      |                                 |                               |
| TOTAL ZONAS VERDES:                  | 9.012                                                 | 9.012                                                                   |                                                             |                      |                                 |                               |
| <b>RED VIARIA</b>                    | <b>Superficie</b>                                     | <b>dimension</b>                                                        |                                                             |                      |                                 |                               |
| PCV VIAL 1 ACCESO ALGAR              | 3.984                                                 | 18 mancha                                                               |                                                             |                      |                                 |                               |
| SCV VIAL 4                           | 6.945                                                 | 20 mancha                                                               |                                                             |                      |                                 |                               |
| SCA                                  | 4.796                                                 | ortacionam                                                              |                                                             |                      |                                 |                               |
| TOTAL RED VIARIA                     | 15.725                                                |                                                                         |                                                             |                      |                                 |                               |

CALLOSA D'EN SARRIA Julio DE 2021

Juan Vicens Salort  
Arquitecto Municipal

Wendelin Hinsch  
Arquitecto