



VERSION PRELIMINAR

**Modificación Puntual del Plan General de Callosa d'en
Sarrià del ámbito Anibits-Margequivir**

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)

NORMAS URBANISTICAS



INTRODUCCION:

La Presente Modificación Puntual del Plan General de ordenación Urbana de Callosa d'en Sarria modifica los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas aprobadas.

Se introduce, en referencia a las disposiciones establecidas en la Ley 5/2014 LOTUP y en la ETCV, los objetivos y criterios del planeamiento en desarrollo de las indicaciones del Planeamiento vigente.

Artículo 1-Bis. objetivos y criterios del planeamiento en desarrollo de las indicaciones del Planeamiento vigente.

Se Modifica el Artículo 11, diversificando el uso dominante del ámbito de la zona Anibits Margequivir.

Artículo 11. Calificación y delimitación del suelo urbanizable.

Se Modifica el Artículo 13, introduciendo un nuevo tipo de suelo No Urbanizable de Protección de Hábitats de Interés (ZRP-NA-H).

Artículo 13. Calificación del suelo no urbanizable.

Se introduce la regulación específica de la Zona de Protección de Hábitats de Interés que no existe en el Plan anterior.

Artículo 18-Bis. Protección de Hábitats de Interés, Zona Rural Protegida Natural Hábitats. (ZRP-NA-H)

Se modifica el Art 23 diversificando el uso dominante del ámbito de la zona Anibits Margequivir.

Artículo 23. Áreas de reparto.

Se modifica el Art 96.2 referente a las cubiertas en tipología BL.

Artículo. 96.- De la edificación.

Se Introduce

PARTE XVII.- NORMAS GENERALES INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 112.- Determinaciones normativas específicas de la infraestructura verde.

Se Introduce

PARTE XVIII.- NORMAS GENERALES PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Artículo 113.- Determinaciones normativas específicas protección del paisaje.

Se Introduce

PARTE XIX.- OCUPACION RACIONAL DEL SUELO Y CONDICIONES DE PROGRAMACION DE SECTORES.

Artículo 114.- criterios de desarrollo y ocupación racional del suelo.

Artículo 115.- condiciones para la aprobación de Programas de Actuación.

Se Introduce

PARTE XX.- POLITICA PUBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.

Artículo 116.- política Pública en materia de suelo y vivienda.



Se Añade el

Artículo 1-Bis. objetivos y criterios del planeamiento en desarrollo de las indicaciones del Planeamiento vigente.

El Objetivo del Plan General de Callosa d'en Sarrià 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 ello el Plan General:

- 1 - compatibiliza 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... con la delimitación previa de la Infraestructura Verde a nivel municipal y la consideración del paisaje y el patrimonio natural y cultural como elementos integrados en la ordenación, para conseguir que los desarrollos propuestos sean compatibles con la conservación y mejora de aquellos elementos.
- 2 - Ordena el Término municipal 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.
- 3 - Define unas pautas racionales y sostenibles de ocupación de suelo. Para ello adecua 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.
- 4 - Diversifica del potencial de crecimiento para la totalidad del término municipal dando cobertura a los sectores productivos Agrícolas, Industriales y de Servicios.
- 5 - Mejora la conectividad externa e interna del territorio y satisface las demandas de movilidad en el territorio de forma eficiente e integradora en el área de la Marina Baixa.
- 6 – Introduce la perspectiva de género en la ordenación del territorio.



Se Modifica el Artículo 11, diversificando el uso dominante del ámbito de la zona Anibits Margequivir, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 11. Calificación y delimitación del suelo urbanizable.

- El suelo urbanizable del presente plan se delimita 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. Para cada uno de ellos se expresan en fichas individualizadas las condiciones que han de servir de base para la redacción de los correspondientes programas, en donde siempre prevalecerá la norma más limitativa.
- En el suelo urbanizable el régimen de edificación normal queda subordinada a la previa programación y urbanización del suelo con todas las posibilidades contenidas en la legislación vigente de acuerdo con el art. 12.2 del RPCV. En el presente plan 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.
- Hasta la programación de los suelos urbanizables, las parcelaciones, divisiones y transferencias de propiedad se sujetarán a las normas contenidas para suelo no urbanizable tipo I.
- Independientemente podrá admitirse los regímenes especiales siguientes:
 - Edificación provisional.
 - Obras de reparación o reforma y ampliación de acuerdo con la legislación autonómica. Deberá justificarse las posibilidades de cumplimiento de un futuro desarrollo del planeamiento formalizando un convenio urbanístico.
 - Obras en edificios fuera de ordenación.
 - Obras públicas.
 - Obras imprescindibles para la explotación agraria de la finca correspondiente.



- Especificaciones particulares de los sectores en el suelo urbanizable. El presente plan 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-Safora	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	Tipología
S-14 Anibits- Margequivir	Residencial-Terciario	RE-BL.
S-16 Planet	Industrial.	I

En los sectores residenciales un máximo del 30 % de la edificabilidad podrá ser destinado a usos terciarios compatibles. Las condiciones de desarrollo se establecen en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión. Se contempla expresamente la posibilidad de redelimitar los sectores y ámbitos de gestión por condiciones de conexión de servicios o ejecución de los mismos, no considerándose afectada la ordenación estructural en cuanto no se incremente la edificabilidad total de los ámbitos.



Se Modifica el Artículo 12, introduciendo un nuevo tipo de suelo No Urbanizable de Protección de Hábitats de Interés (ZRP-NA-H), que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 13. Calificación del suelo no urbanizable.

El presente Plan General establece dos clases de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable protegido: SNUP (ZRP)
- Suelo no urbanizable común Agrícola: SNUC-A (ZRC)

El suelo no urbanizable especial protección se divide en:

- Protección de cauces (SNUP-C). (ZRP-AF-C) Con protección de los cursos hídricos permanentes o eventuales y de las fuentes del río Algar, incluso las zonas catalogadas como zona húmeda.
- Protección de montes (SNUP-M) (ZRP-NA-M) Es toda el área del término ocupada por monte. Tendrán prioridades las medidas encaminadas a la conservación y repoblación forestal.
- Protección paisajística (SNUP-P). (ZRP-NA-P) Ocupa las zonas estratégicas del territorio que comportan un fuerte impacto visual las actuaciones allí realizadas. Se dará prioridad a conservar y potenciar los valores agrícolas y forestales, las actuaciones allí permitidas deberán integrarse en el paisaje.
- Protección de Hábitats de Interés (ZRP-NA-H) Ocupa las zonas en donde los estudios realizados localizan Hábitats de Interés Comunitario de carácter Prioritario. Se dará prioridad a la potenciación, conservación y recuperación de este tipo de hábitats.

Con independencia de las zonas calificadas en suelo no urbanizable el plan establece zonas de protección patrimonial en donde se suplementarán las medidas impuestas para cada tipo de suelo con la protección del patrimonio arqueológico o etnológico siendo obligatorios los informes preceptivos favorables del servicio competente en la materia para llevar a cabo cualquier actuación en las zonas delimitadas. En este tipo de suelos es finalidad del mismo la protección y promoción del patrimonio siendo autorizables las actuaciones tendentes a su estudio, promoción y adecuación turística.



El suelo no urbanizable común se divide en:

- Tipo I: (SNUC-I) (ZRC-I) constituyen las zonas donde su actual función en la actividad agrícola es compatible con la futura modificación de la clasificación del suelo dentro del modelo territorial.
- Tipo II: (SNUC-II) (ZRC-II) Constituyen zonas donde se potenciará la explotación y uso agrícola tradicional.
- Turístico medioambiental (SNUA-TM) (ZRC-A-T-M) donde se difiere el planeamiento a un tratamiento pormenorizado mediante plan especial o parcial de los usos significativos existentes que son, el residencial, el terciario, el agrícola, el aprovechamiento de los recursos hídricos todo ello con la compatibilidad de unos valores medioambientales relevantes y estableciendo unas medidas transitorias hasta su aprobación superiores a un suelo de especial protección.

Se introduce la regulación específica de la Zona de Protección de Hábitats de Interés que no existe en el Plan anterior.

Artículo 18-Bis. Protección de Hábitats de Interés, Zona Rural Protegida Natural Hábitats. (ZRP-NA-H)

Comprende aquellos suelos cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección del elemento natural comporta la inedificabilidad de los mismos impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores naturales o suponer una afección negativa a los Hábitats de Interés Prioritario.

Quedan prohibidas, salvo autorización expresa y motivada, las actividades o actuaciones no sometidas a evaluación ambiental que puedan provocar la destrucción, deterioro o alteración significativa de un hábitat protegido. Se deberá justificar, previa evaluación de su impacto ambiental y estudio de su integración en el paisaje, si así lo requiere su normativa sectorial de aplicación, la no generación de impactos significativos en los valores ambientales del hábitat protegido que podrían resultar afectados, con las medidas correctoras que se establezcan en los citados estudios.



Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad privada, no autorizándose otros usos u obras que los relacionados con la conservación, recuperación y potenciación de sus correspondientes valores, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización del organismo competente en materia ambiental. También quedan prohibidos los movimientos de tierra que afecten a la configuración del terreno, excepto cuando sean necesarios para la seguridad general o ejecución de infraestructuras. Quedan prohibidas las transformaciones agrícolas y la tala de árboles que no correspondan a planes de mejora del medio natural.

Se modifica el Art 23 diversificando el uso dominante del ámbito de la zona Anibits Margequivir, que queda redactado del siguiente modo:

Artículo 23. Áreas de reparto.

- El suelo urbano. El presente plan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 61, 62 y 63 de la LRAU, delimita en suelo urbano y los incluye en áreas de reparto y unidades de ejecución, los suelos clasificados como tales en el planeamiento anterior y que son pequeñas unidades para completar manzanas o la trama urbana existente. Las áreas de reparto definidas en suelo urbano son:

AR-1	Prolongación calle Santo Cristo – granjas.
AR-2	Prolongación y traseras de la calle Álvarez Entrena – El Barrio.
AR-3	Prolongación c/ Álvarez Entrena – Terrer.
AR-4	Traseras calle Colón prolongación Calle Ramón y Cajal.
AR-5	Prolongación calle Colón.
AR-6	Traseras de la calle San Isidro.
AR-7	Parcelas Existentes en calle San Isidro-Candid Guardiola.
AR-8	Prolongación c/ Cirurgía Botella – C/ Germanies
AR-9	Traseras carretera de Alicante – camí del Fondo.
AR-10	Prolongación c/ Adolf Salva- Carretera de Alcoi.
AR-11	Traseras de carretera de Alcoi- calle Aixara.
AR-12	Cine de verano- calle Aixará.
AR-13	Traseras carretera de Alcoi.
AR-14	Carrer de la Morera.
AR-15	Carretera de Alcoi Pont del Llanderó.
AR-16	Carretera de Alcoi – El Poar .
AR-17	Suelo terciario escolar ampliación La Almeida.
AR-18	Enclave c/ Engracia – Almedia.



El suelo urbano no incluido en las anteriores áreas de reparto se considerará áreas de reparto uniparcelarias y el aprovechamiento será el establecido por aplicación del art. 63.2 de la LRAU. Los titulares de terrenos calificados como sistemas dotacionales e incluidos como áreas de reparto uniparcelarias por el presente Plan, en los que el aprovechamiento de suelo materializable por ejecución del planeamiento sea inferior al 30% en el ámbito servido por dicha red dotacional o estén totalmente incluidos en ella, podrán solicitar la expropiación de dichos suelos de acuerdo con la legislación urbanística. Podrán formalizarse convenios al objeto de materializar sus derechos con cargo a los excedentes de aprovechamiento derivados de la gestión urbanística. Esta materialización de aprovechamientos no modificará la delimitación de la unidad de ejecución programada, en el supuesto de realizarse reparcelación forzosa la consideración de área discontinua o no coincidente con la unidad de ejecución no requerirá de cédula de urbanización.

La administración podrá redelimitar unidades de ejecución o áreas reparcelables o imponer como condición para aprobar programas la inclusión de estos sistemas dotacionales. Las posibles indemnizaciones que se deriven de estas actuaciones no serán obligatoriamente soportadas como cargas de urbanización de los adjudicatarios de derechos en las áreas programadas, correspondiendo inicialmente las mismas a la administración que imponga la gestión de dichos suelos dotacionales. La inclusión de estos sistemas en los ámbitos de programas queda expresamente prevista a los efectos de los arts. 31.2 y 33.8.B de la LRAU.

- El suelo urbanizable. El plan mantiene como ámbitos individuales de gestión cada uno de los suelos urbanizables de desarrollo de planes parciales anteriores y actualmente se encuentran en ejecución.
 - Ámbito plan parcial Santa Clara.
 - AR 19 - plan parcial Sierra Verde.
 - Ámbito plan parcial Almedia.

Los suelos Incluidos en el plan parcial Santa Clara y en el plan parcial La Almedia se encuentran gestionados en la en ellos se podrá actuar según el régimen de actuaciones aisladas. Los suelos del plan parcial Sierra Verde deberán gestionarse por medio de actuaciones integradas de acuerdo con las previsiones del presente plan.



El presente plan establece una única 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) y la integran los siguientes sectores con la adscripción de redes primarias definidas:

Sector	Uso dominante	Tipología	
AR-20			
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
AR-21			
S-7 La Casilla	Residencial		RE
S-8 Colomina	Residencial		RE
S-9 Rodeta	Residencial		RE
AR-22			
S-10 Armaig 2	Industrial		I
S-11 Micleta-Saforna	Industrial		I

Dadas las múltiples posibilidades de modificación de los diferentes sectores por medio de alternativas técnicas con infinidad de afecciones al aprovechamiento tipo 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.

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	Tipología	Red Prim. Adsc.
AR-25 S-14 Anibits- Margequivir	Residencial	Terciario RE-BL	PRV-PQL-PED-PRD
AR-27 S-15 Planet	Industrial.	I	PRV



Se modifica el Art 96.2 referente a las cubiertas en tipología BL que queda redactado del siguiente modo

Artículo. 96.- De la edificación.

2.- Cubiertas.

- No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la teórica cubierta inclinada, con pendiente máxima del 40%, y con cumbrera paralela a la fachada que estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera que se situarán separadas mas de 3,50 m de la línea exterior de fachada con una altura máxima de 2,30 m sobre la terraza, con una superficie máxima de 8 m².

Bajo las cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, exclusivamente, trasteros o locales no computables vinculados a las viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios o doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la teórica cubierta inclinada.

Se modifica el Art 96.2 referente a las cubiertas en tipología RE que queda redactado del siguiente modo

Artículo. 102.- De la edificación.

2.- Cubiertas.

- No podrá construirse ningún elemento edificado por encima de los planos que definen la teórica cubierta inclinada, con pendiente máxima del 40%, y con cumbrera paralela a la fachada que estará como máximo a 3,50 metros de altura respecto de la línea de cornisa realmente ejecutada, salvo casos de justificada necesidad en los que sea ineludible la emersión de cajas de escalera que



se situarán separadas mas de 3,50 m de la línea exterior de fachada con una altura máxima de 2,30 m sobre la terraza, con una superficie máxima de 8 m².

Bajo las cubiertas inclinadas se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, exclusivamente, trasteros o locales no computables vinculados a las viviendas. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios o doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván. Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la teórica cubierta inclinada.

Se Introduce

PARTE XVII.- NORMAS GENERALES INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 112.- Determinaciones normativas específicas de la infraestructura verde.

Son funciones de la infraestructura verde las siguientes:

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



urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

h) Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se encuentran incluidos en diferentes zonas de ordenación estando regulado por las mismas de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.

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

En las unidades, recursos o itinerarios en suelo urbano o urbanizable incluidos en la Infraestructura Verde del municipio, se permiten los usos y actividades habilitados según las normativas urbanísticas vigentes en cada caso. Cualquier modificación deberá de tener en cuenta el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística y las medidas de actuación definidas en cada caso.

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

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



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

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

Todas aquellas actuaciones o zonas con nuevos usos que se encuentren en la franja de 200 metros del límite definido como elementos incorporados a la Infraestructura Verde deberán justificar la no afección a sus valores paisajísticos y ambientales.

Para ello, en los obligados Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.

El Plan de Ordenación Pormenorizada detallará las zonas verdes de la red secundaria que se incorporarán a la Infraestructura Verde municipal.

Se Introduce

PARTE XVIII.- NORMAS GENERALES PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Artículo 113.- Determinaciones normativas específicas protección del paisaje.

1.- Los crecimientos urbanísticos y los proyectos con incidencia territorial significativa deberán definirse bajo los criterios de generación del menor impacto sobre el territorio y menor afección a valores, recursos o riesgos naturales de relevancia presentes en el territorio. En todos ellos, se deberá justificar el interés por mantener las visuales desde los recorridos relevantes.

La ordenación de los diferentes sectores, deberá contener la obligación de redacción de estudios de Integración y de líneas visuales que planteen la conservación del paisaje.

Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales De interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo pretendido, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes establecidos por el plan y pasando a formar parte de la



Infraestructura verde del Municipio. En caso de no ser posible, deberán ser repuestas en su ámbito de influencia en idéntica proporción, con las mismas especies, y con análogo porte y características. El planeamiento urbanístico deberá contemplar estas medidas en las fichas de planeamiento y gestión de los sectores y unidades de ejecución.

Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de Cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

Se preservará el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales, debido a la tradición agrícola del municipio, así como por su contribución a la calidad del paisaje actual. Las instalaciones para la mejora de la producción agrícola se tratarán como elementos ambientalmente reversibles y no podrán autorizarse en las zonas determinadas en las presentes normas urbanísticas.

Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.

Se buscará una gestión eficaz de los recursos paisajísticos existentes y se facilitará su accesibilidad e interpretación por parte de la sociedad mediante un adecuado tratamiento.

2.- Las actuaciones que se propongan y desarrollen en sectores y ámbitos de ordenación pormenorizada deberán aportar Estudios de Integración paisajística de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2014 de 20 de agosto de Ordenación del Territorio y protección del Paisaje de la Comunidad valenciana, en los que se muestre con suficiente claridad el resultado paisajístico de las actuaciones justificando el respeto y la conservación de las visuales del municipio.

En los Estudios de Integración Paisajística que se redacten se tendrán que implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.



En los Estudios de integración paisajística de los sectores o ámbitos de ordenación pormenorizada se deberá necesariamente de estudiar y proponer un tratamiento paisajístico de borde de los límites del sector, al objeto de establecer un límite “natural” con el suelo no urbanizable.

Cualquier actuación en el terreno que suponga la eliminación total o parcial de las especies vegetales, supondrá la obligatoriedad de proceder a la recuperación del área con vegetación autóctona, restaurando el paisaje natural anteriormente existente. Se deberá mantener y conservar los espacios agroforestales, reforestando con las especies tradicionales de la zona aquellos lugares en los cuales, la masa forestal sea de baja calidad; además se evitarán las repoblaciones con especies alóctonas.

Los Proyectos constructivos desarrollarán espacios de calidad que mejoren el paisaje urbano y la integración del uso comercial en el entorno, incrementando su valor estético a la vez que minimizando su impacto visual. En la medida de lo posible, se deberá respetar la orografía original del terreno, evitando la generación de impactos sobre el territorio como desmontes, aterrazamientos, taludes, etc.

Los aparcamientos se integrarán en la ordenación, priorizando los de carácter natural mediante la plantación de especies vegetales autóctonas.

Se definirán criterios unitarios para vallados y cerramientos, priorizando su carácter natural, así como para la señalización y publicidad, que se procurará su integración en las edificaciones.

Se procurará la introducción de sistemas de iluminación viaria fundamentados en energías alternativas que reduzcan el consumo y la contaminación lumínica.

Se procurará extender la red de carril bici y de itinerarios peatonales de la ciudad a estas zonas, así como potenciar el transporte público como medio de acceso, con el fin de reducir el uso del vehículo privado y la acumulación de aparcamientos frente a sus vías principales.



Se Introduce

PARTE XIX.- OCUPACION RACIONAL DEL SUELO Y CONDICIONES DE PROGRAMACION DE SECTORES.

Artículo 114.- criterios de desarrollo y ocupación racional del suelo.

En cumplimiento de los criterios establecidos en la LOTUP, la ETCV y el DA para conseguir un desarrollo territorial y urbanístico sostenible y una ocupación racional del suelo el Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarria impone unas limitaciones restrictivas para la programación de suelos.

De acuerdo con lo Establecido en el Artículo 31 de la LOTUP. 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 la Ley 5/2014 LOTUP.

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 con los siguientes criterios:

- 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 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.

Artículo 115.- condiciones para la aprobación de Programas de Actuación.

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.

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 $(13965 + 11057 + 14058) = 39.080$ m². La unidad de ejecución nº 8 (semiconsolidada) posee una superficie de 21762 m².

Las unidades restantes poseen en consecuencia 40.913 m² 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 m². Es decir, una media de 79.547 m² 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 m². Es decir, una media aproximada de 43.000 m².

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 m². 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.

Sector Planet, posee una superficie total de 111565 m².

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

Posee una superficie de 940.328 m² con una Red Primaria exterior adscrita de 123.922 m².

Se compone de una zona Residencial, una zona terciaria y actividades productivas y una zona destinada a complejo inmobiliario (residencial Terciario). La planificación establece los siguientes porcentajes en cuanto a suelo lucrativo, zona Residencial 16 %, Zona Terciaria 16 % y Complejo inmobiliario 68 %. 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.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU CON ORDENACIÓN P. DEL ÁMBITO "ANIBITS-MARGEQUIVIR"

CONDICIONES DESARROLLO TERRITORIAL Y APROBACION DE PROGRAMAS.

	Ambito	SITUACION USO	programación
Suelo Urbano	691926,00	Gestionado Urbanizado	SI
Suelos Urbanizables en ejecución Gestionados	Ambito	SITUACION	programación
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
Total Urbanos y Urbanizados	915412,00		
Suelos Urbanizables en ejecución No Gestionado	Ambito	SITUACION	programación
UE4-5-6-7 URBANIZACION SIERRA VERDE	40913,00	infraestructuras de conexión	SI
UE 8 URBANIZACION SIERRA VERDE	21762,00	Semiconsolidado	SI
Total Suelos Urbanizables en ejecución	62675,00		
Suelo urbanizable pormenorizado			
RESIDENCIAL BL	Ambito	SITUACION	programación
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	
TOTALES	477284,99		solo un SECTOR 477284,99 / 6 = 79574,50
RESIDENCIAL RE	Ambito	SITUACION	programación
nº7 LA CASILLA	16822,00	Colmatación semiconsolidado	SI
Nº 8 COLOMINA	87907,00	Colmatación semiconsolidado	SI
Nº 9 RODETA	35352,00	colmatación trama	SI
TOTALES	140081,00		
total urbanizable pormenorizado Residencial	617365,99		
Suelo Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist	Ambito	SITUACION	programación
MARGUEQUIVIR ANIBITS Res 72% (s/940328)	677036,16	crecimiento	SI
Total Urbanizable No Pormenorizado Residencial Turist	677036,16		
TERCIARIO INDUSTRIAL AAEE			
urbanizable pormenorizado AAEE	Ambito	SITUACION	programación
nº 10 Armaig 2	55955,00	semiconsolidado	SI
Nº 11 MICLETA SAFORNA	196912,00	Semiconsolidado	SI
TOTALES	252867,00		
total urbanizable pormenorizado AAEE	252867,00		
urbanizable No pormenorizado AAEE	Ambito	SITUACION	programación
PLANET	111565,00	Semiconsolidado	SI
MARGUEQUIVIR ANIBITS terciario 28% (s/940328)	263291,84	crecimiento	SI
total urbanizable no pormenorizado AAEE	374856.84		
TOTAL SUELO URBANIZABLE	2248755,99		
Redes Primarias Adscritas	Ambito	SITUACION	programación



ALMEDIA II PRV	1923,00	Suspensión > 50%
PINETS PRV	9912,00	Suspensión > 50%
MARGUEQUIVIR ANIBITS PQL PED PRV	123922,00	Servicios Públicos
MAUS PRV	4989,00	Suspensión > 50%
Total Red primaria adscrita exterior	140746,00	

Se Introduce

PARTE XX.- POLITICA PUBLICA DE SUELO Y VIVIENDA.

Artículo 116.- política Pública en materia de suelo y vivienda.

El Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarria establece la reserva de Vivienda de Protección Pública de 271 viviendas con una edificabilidad total de 30.039.60 m²t, 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 ordenación pormenorizada en base a Estudios de Mercado en función de los valores de repercusión de suelo justificará un coeficiente de ponderación de la edificabilidad destinada a Viviendas de protección pública, en su defecto se establece una equivalencia de un metro cuadrado de techo de vivienda libre igual a 0.835 metros cuadrados de techo de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

La ordenación Pormenorizada de las zonas de nuevo desarrollo deberá reservar el porcentaje establecido legalmente de la edificabilidad residencial para la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en aplicación del art. 33 de la LOTUP.

El planeamiento en un momento posterior o a través de oportunas modificaciones podrá atender al criterio establecido en el artículo 33.2 de la LOTUP a efectos de ubicación y emplazamiento de la citada reserva, en parte o total, en otras áreas del municipio de Callosa d'en Sarria, con el objetivo de conseguir una mejor conexión con los servicios o necesidades poblacionales.

Callosa d'en Sarria Julio 2021

Juan Vicens Salort

Arquitecto Municipal