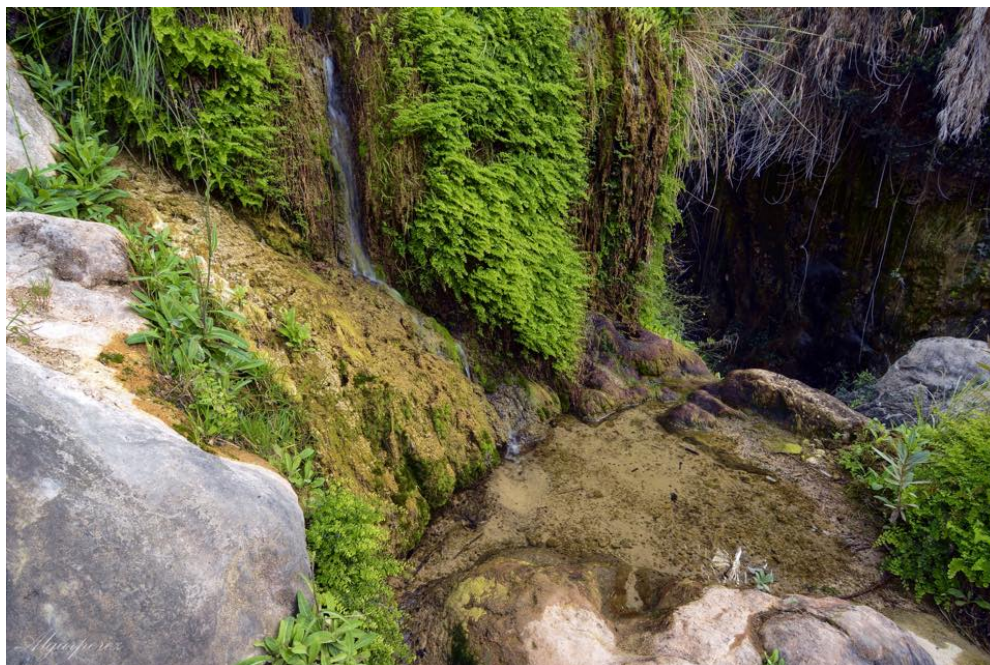




Ajuntament de
Callosa d'en Sarrià

OFICINA TECNICA MUNICIPAL

Exp: PLA ESPECIAL ALGAR



EXPEDIENTE:

PLAN ESPECIAL ALGAR EXP GEST 18/2020

FASE:

ACTUACIONES PREVIAS A LA REDACCION DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

FECHA:

ABRIL 2020

MUNICIPIO:

CALLOSA D'EN SARRIA

REDACTOR:

Juan Vicens Salort, Arquitecto Municipal

Plan Especial de mejora del entorno de las fuentes del río Algar

01 DOCUMENTO RESUMEN CONSULTA. ARTÍCULO 49-BIS DE LA LOTUP



INDICE

1.- INTRODUCCION

1.- Planeamiento Vigente

1.1 DEUT:

1.2 memoria justificativa

1.3 zonas de ordenación urbanística:

1.4 Normas Urbanísticas

1.5 Declaración de Impacto Ambiental

1.6.- Zona Húmeda Fonts de L'ALGAR

1.7.- LIC ZEPA ZEC.

1.8 PATFOR

1.9 La accesibilidad a los acuíferos.

2.- OBJETO DEL PLAN

3.- PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR

4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

5.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

6.- SOLUCIONES ALTERNATIVAS

7.- RECOPIACION Y ACTUALIZACION DE DOCUMENTACION Y PLANIMETRIA

8.- TRAMITACION

9.- ORGANO SUSTANTIVO

10.- ORGANO AMBIENTAL

11.- PROCEDIMIENTO

1.- INTRODUCCION

1.- Planeamiento Vigente Que el planeamiento vigente es P.G.O.U.: aprobado Definitivamente CTU de 8 de marzo de 2006 publicado por Resolución de 15 de mayo de 2007 de la Directora General de Ordenación del Territorio en el BOP de 7 de Junio de 2007.

1.1 En sus DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (**DEUT**) indica:

“Tratamiento singular se asigna a los suelos calificados como Suelo No Urbanizable Turístico y Medioambiental. Son los suelos que envuelven el nacimiento de las fuentes del Río Algar clasificados como de especial protección tanto en el valle del Algar como en el de Sacos bordeando la zona húmeda incluida en el catalogo elaborado por la Conselleria de medio ambiente. Siendo su calificación de suelo no sujeto a especial protección, de modo transitorio y preventivo se difiere cualquier actuación, excepto la agrícola, a la realización de Planeamiento Especial o parcial.

La singularidad de la zona con enormes aprovechamientos Turísticos consolidados, con Recursos Hídricos de especial relevancia en el conjunto del territorio, el indudable valor medioambiental de Las fuentes del Río Algar y los denominados Estrets de Sacos y Bolulla y el asentamiento Urbano existente junto con las reglamentaciones sectoriales que inciden en la ordenación y los usos de la zona generan un conjunto de realidades e intereses complejo en donde el tratamiento pormenorizado escapa a la visión genérica de Plan General. El Plan General. Sí que identifica y singulariza la zona, difiere cualquier actuación que no sea la estricta conservación y preservación de los valores existentes a la elaboración y aprobación de un Plan Especial o Plan Parcial de Mejora que expresamente podrá modificar la clasificación del suelo e incluso clasificar como suelo urbano o urbanizables los núcleos existentes. Intercalados en este tipo de suelo se encuentran dotaciones públicas gestionadas como son el Centro de Acogida e Interpretación del medio ambiente, el Museo del Agua, (casa del Partidor y Casa de les maquines) El Museo del Medio Ambiente, el Centro del Voluntariado Ambiental, y la Zona Pública de Aparcamiento y Pic-nic.”

1.2 Del mismo modo se indica en la **memoria justificativa** del Plan General

1.3 En las fuentes del algar delimitan las siguientes zonas de ordenación

urbanística:

Suelo No Urbanizable Comun

- *suelo no urbanizable agrícola turístico y medioambiental (SNUA-TM).*
- *Suelo de reserva de infraestructuras viarias*

Suelo No Urbanizable Protegido

- *Suelo de Protección de Cauces*

Suelo Urbano

- *Equipamientos*

1.4 Para estas zonas las Normas Urbanísticas (**NNUU**) indican al respecto:

Artículo 21. El suelo no urbanizable agrícola turístico y medioambiental (SNUA-TM).

Siendo necesario el desarrollo pormenorizado del conjunto de la zona el presente plan general define como suelo no urbanizable agrícola con medidas transitorias de modo que se considerará de especial protección la totalidad de estos suelos hasta la redacción de un plan especial de mejora del entorno de las fuentes del río Algar o bien de un plan parcial de mejora. Serán objetivos mínimos del mencionado plan:

La delimitación de zonas de especial protección medioambiental.

La ordenación, régimen y ampliación de la actividad comercial y turística.

La ordenación del núcleo urbano existente, la delimitación de las actividades residenciales, la gestión del posible suelo urbanizable creado.

La definición de la red de ordenación de comunicaciones, servicios públicos, aparcamientos, infraestructuras técnicas de servicios . . .

La catalogación y protección de elementos singulares.

Las edificaciones y usos legalmente implantados se regirán según el régimen de fuera de ordenación y será posible el mantenimiento y adecuación del patrimonio existente, sin permitirse ningún tipo de ampliación o consolidación estructural hasta la redacción del mencionado plan. Estarán prohibidas la totalidad de las actuaciones de edificación de nueva planta contenidas en la legislación sobre suelo no urbanizable en cualquiera de sus trámites y usos hasta la aprobación del mencionado plan. Quedan prohibidas las transformaciones agrícolas y la tala de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal.

Igualmente queda prohibida la colocación de invernaderos y cortavientos, admitiéndose el mantenimiento y reparación de los existentes. Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitarán a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2 m. Podrán

autorizarse obras públicas e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos de un máximo de dos metros de ancho (sin urbanización). Así mismo podrán autorizarse, en casos suficientemente justificados, obras y equipamientos públicos e instalaciones técnicas, así como la mejora de los servicios y urbanización existente. Se considera expresamente prevista la posibilidad de mantener y mejorar el recorrido turístico público de las fuentes del Algar. La parcela mínima a los efectos de parcelación y segregación se sujetará a lo establecido en la legislación autonómica sin perjuicio de lo dispuesto la legislación sobre unidades mínimas de cultivo.

Artículo 16. Zona de protección de cauces (SNUP-C.)

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 un peligro por las crecidas del cauce. Se incluye en esta clase de suelos los terrenos catalogados como zonas húmedas por la Generalitat Valenciana.

Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad privada, no autorizándose otros usos u obras que los relacionados con la conservación, mantenimiento y mejora de sus correspondientes cauces, y siempre según las disposiciones vigentes en la materia y previa autorización de la confederación hidrográfica. 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. Los vallados de parcelas situadas en esta clase de suelo se limitaran a un vallado con tela metálica con una altura máxima de 2 m. Serán autorizables las obras públicas e instalaciones municipales que justifiquen su necesidad de ubicación en dicho suelo, por medio de los procedimientos previstos en la legislación del suelo no urbanizable. Las edificaciones y usos legalmente implantados se regirán según el régimen de fuera de ordenación y será posible el mantenimiento y adecuación del patrimonio existente, sin permitirse ningún tipo de ampliación. Quedan prohibidas las transformaciones agrícolas y la tala de árboles que no correspondan a planes de mejora del medio natural.

Igualmente queda prohibida la colocación de invernaderos y cortavientos, admitiéndose el mantenimiento y reparación de los existentes. No obstante lo anterior podrá autorizarse obras e instalaciones destinadas a dotar de accesibilidad a estos parajes, así como pequeñas áreas de estancia o permanencia, debiendo limitarse en todo caso a apertura de caminos de ancho máximo 3 m (sin urbanización). La parcela mínima a los efectos de parcelación y segregación se sujetara a la legislación autonómica.

Se contempla expresamente la inclusión de este tipo de suelos en un plan especial de mejora y regeneración del medio natural para la propia área o simultáneamente con el previsto para la zona turística medioambiental con desarrollo de autorizaciones para usos diferentes de los expresados mediante declaraciones de interés comunitario.

Artículo 39. Red Primaria de equipamientos y servicios (E).

Está constituido por el sistema dotacional y de espacios libres privados o públicos que estructuran el desarrollo urbanístico municipal y que lo constituyen:

Red de equipamientos administrativos e institucionales (PAD).

....

- E-5 Edificación acceso Algar.

....

Red de equipamientos socio-culturales (PED).

.....

- E-17 Museu del medi ambient y Arboretum (zona Algar).

- E-18 Museu de l'aigua (zona Algar).

.....

Red de espacios recreativos (PRD).

- E-20 Centre de acollida acampada y picnic (Zona Algar).

.....

Artículo 40. Condiciones generales de la edificación de los sistemas dotaciones (E).

La edificación en las áreas de equipamiento y servicios se ajustará, en general, a sus necesidades funcionales, al paisaje y a las condiciones ambientales, garantizando la integración en la zona en que se halle. Para equipamientos las condiciones de edificación son:

.....

En los casos de asignación de superficies dotacionales por instrumentos de desarrollo, en los mismos quedará definida la tipología y edificabilidad aplicable.

Para parcelas que ocupen manzanas completas de servicio dotacional, la edificación será aislada con las siguientes condiciones.

- Ocupación 60%*
- Edificabilidad 1 m²t/m²s*
- Altura máxima 12 m.*
- Distancia a lindes 5 m.*

Se admitirán instalaciones complementarias a los usos principales incluso ajustadas al linde frontal en un 15% de la fachada y una planta de altura.

Si el equipamiento a desarrollar exigiera soluciones que modifican las ordenanzas de cada zona, se someterá a la aprobación del Ayuntamiento, justificándose su necesidad, que no se aumenta la edificabilidad máxima de la parcela y que no se perjudica a terceros.

El diseño y localización de los elementos singulares deberá tener en cuenta las características del trazado urbano para establecer fondos de perspectiva y elementos simbólicos de referencia.

Artículo 41. Regulación de usos del sistema dotacional (E).

La regulación de los usos en las zonas dotacionales de la red primaria y en equipamientos en suelo urbano es la siguiente:

Uso global: usos públicos o privados según especificaciones de cada zona.

Usos compatibles: usos colectivos existentes, de carácter docente, deportivo, socio-cultural y sanitario-asistencial, infraestructuras técnicas,

mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos, provisionalmente aparcamientos públicos.

Usos públicos o colectivos de tipo recreativo existentes, mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

Usos públicos o colectivos complementarios de los usos globales, en los plazos que se establezcan y mientras no se varíe el uso y destino de los terrenos.

Usos residenciales comunitarios existentes.

Usos de residencia unifamiliar limitada a una vivienda de superficie máxima de 150 m² únicamente destinada al encargado de la vigilancia o mantenimiento de la edificación.

.....

Artículo 42. Red primaria de infraestructuras técnicas (PID).

Estos sistemas atienden las funciones de suministro, reciclado y eliminación de los elementos necesarios para el desempeño de la propia función urbana, incluyendo las reservas de suelo necesarias para la instalación, control y protección de las redes de distribución, así como los edificios correspondientes a las instalaciones propias del servicio en el régimen dispuesto en los artículos precedentes. Pertenecen a la red básica: pozos de captación de agua, centrales de impulsión, embalses reguladores, depósitos de agua potable y riego, conducciones generales de suministro, red de colectores generales, centrales de bombeo de aguas residuales, cementerio, mercado municipal.

El desarrollo de las infraestructuras básicas de servicios y el destino de las reservas de suelo necesarias se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes mediante la redacción de planes especiales o proyectos, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

1.5 En la **Declaración de Impacto Ambiental** del PGOU de 17 de marzo de 2004 (expediente 356/01-AIA), realizada por la Generalitat Valenciana se indica:

En Relación con el Suelo No Urbanizable Común Turístico y medioambiental se considera factible la elaboración de un Plan Especial siempre que el ámbito del mismo no incluya ni terrenos incluidos en les Fonts de l'Algar (según Catálogo de las Zonas húmedas de la Comunidad Valenciana ni terrenos predominantemente forestales”

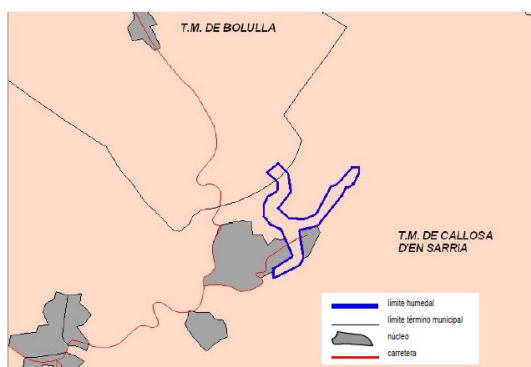
Cuadro de valoración		relevante	significativos	presente	ausente
Valores bióticos	Generales			x	
	Específicos			x	
	Estructurantes				x
Recursos económicos	Agropecuarias y extractivas	x			
	Turístico-recreativas	x			
	Aprovechamiento recursos hídricos	x			
Valores culturales	Paisajísticos		x		
	Patrimoniales y etnológicos			x	
	Didáctico- científicos		x		
Protección riesgos	Intrusión, erosión heladas				x
	Inundaciones				x
	Contaminación de recursos				x



Ajuntament de
Callosa d'en Sarrià

OFICINA TECNICA MUNICIPAL
Exp: PLA ESPECIAL ALGAR

1.6.- De especial importancia es **Zona Húmeda Fonts de L'ALGAR** aprobada por Acuerdo de 10 de septiembre de 2002, del Gobierno Valenciano, de aprobación del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana. (DOGV 2002-09-16)



Ver delimitación en plano a escala 1:10.000 en el anexo.



GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE MEDI AMBIENT

Fonts de l'ALGAR ZONA 30

Descripción

Grupo	Manantiales
Extensión	21,1 ha
Términos municipales	Callosa d'Ensarria y Bolulla
Usos del suelo predominantes	Lámina de agua, vegetación de ribera
Singularidades	Importante descarga de agua subterránea utilizada para riego y abastecimiento humano. Edificio de tobas calcáreas en una cascada natural de interés turístico

Funcionamiento

Alimentación	Agua subterránea
Descarga	Natural y regulación directa en azud
Calidad del agua	Aptas o excepcionables para uso humano
Afecciones al régimen natural	Regulación manantial mediante bombeos

Régimen del suelo

Clasificación urbanística predominante	Suelo no urbanizable protegido
Protección específica	—

Cuadro de valoración

		relevant	significativos	presente	ausente
Valores bióticos	Generales			x	
	Específicos			x	
	Estructurantes				x
Recursos económicos	Apropiaciones y extractivas	x			
	Turístico-recreativas	x			
	Aprovechamiento recursos hídricos	x			
Valores culturales	Patrimonios				x
	Patrimoniales y etnológicos				x
	Didáctico-ciudadanos		x		
Protección riesgos	Intrusión, erosión heladas				x
	Inundaciones				x
	Contaminación de recursos				x

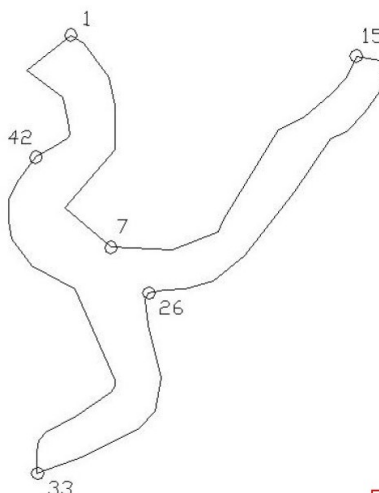
[Ir a Mapa](#)

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATALOGO ZONAS HUMEDAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Fonts de l'ALGAR ZONA 30

LISTADO DE COORDENADAS
Proyección UTM, huso 30

Nº	X	Y
1	752525.228	4283799.665
2	752555.485	4283781.187
3	752614.480	4283707.285
4	752630.884	4283642.474
5	752634.276	4283542.664
6	752525.013	4283409.137
7	752651.209	4283321.850
8	752770.777	4283320.748
9	752872.973	4283365.433
10	752884.084	4283393.010
11	753002.988	4283600.684
12	753057.160	4283629.332
13	753120.369	4283685.905
14	753149.856	4283721.780
15	753172.709	4283772.667
16	753240.343	4283763.213
17	753228.492	4283693.718
18	753195.740	4283644.792
19	753157.384	4283600.136
20	753121.816	4283583.094
21	753043.615	4283461.749
22	752933.223	4283311.740
23	752865.207	4283252.537
24	752803.365	4283234.041
25	752755.807	4283228.236
26	752719.926	4283220.969
27	752713.097	4283204.848
28	752721.606	4283149.388
29	752754.817	4283029.187
30	752743.143	4282953.372
31	752708.319	4282913.111
32	752584.849	4282846.558
33	752480.915	4282804.382
34	752478.622	4282851.688
35	752483.264	4282878.749
36	752498.516	4282899.422
37	752565.346	4282937.495
38	752641.483	4282993.650
39	752651.450	4283007.195
40	752649.164	4283022.400
41	752551.990	4283224.440
42	752454.730	4283273.120
43	752406.980	4283334.196
44	752397.448	4283371.221
45	752396.260	4283421.035
46	752412.629	4283462.395
47	752454.730	4283520.590
48	752495.849	4283545.292
49	752523.203	4283563.924
50	752530.428	4283575.101
51	752525.670	4283605.236
52	752510.876	4283656.728
53	752428.045	4283715.603
1	752525.228	4283799.665



[Ir a Mapa](#)

CATALOGO ZONAS HUMEDAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

GENERALITAT VALENCIANA
CONSSELLERIA DE MEDI AMBIENT



Ajuntament de
Callosa d'en Sarrià

OFICINA TECNICA MUNICIPAL
Exp: PLA ESPECIAL ALGAR

Y la Resolución de 9 de marzo de 2011, de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal, por la que se incluyen en el Inventario Español de Zonas Húmedas 48 humedales de la Comunitat Valenciana. (BOE 24-03-2011)

IH521012 - Fonts del Algar

Superficie cartográfica: 21,109 ha

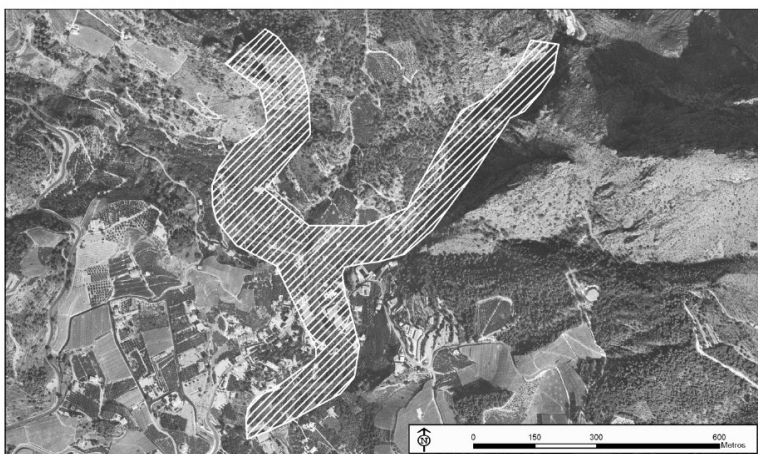
Coordenadas UTM del punto central: Coordenada X: 752707,81

Comunidad Autónoma: Comunidad Valenciana

Coordenada Y: 4283355,09

Provincia: Alicante

Sistema de referencia en mapa: ED 50 - UTM Huso 30



cve: BOE-A-2011-5372

Núm. 71



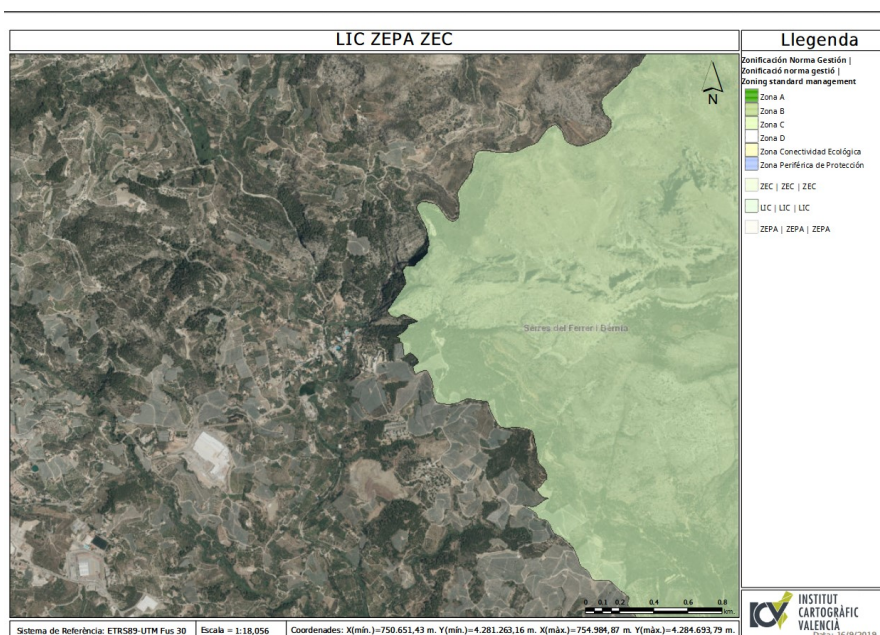
BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

Jueves 24 de marzo de 2011

Sec. III. Pág. 31721



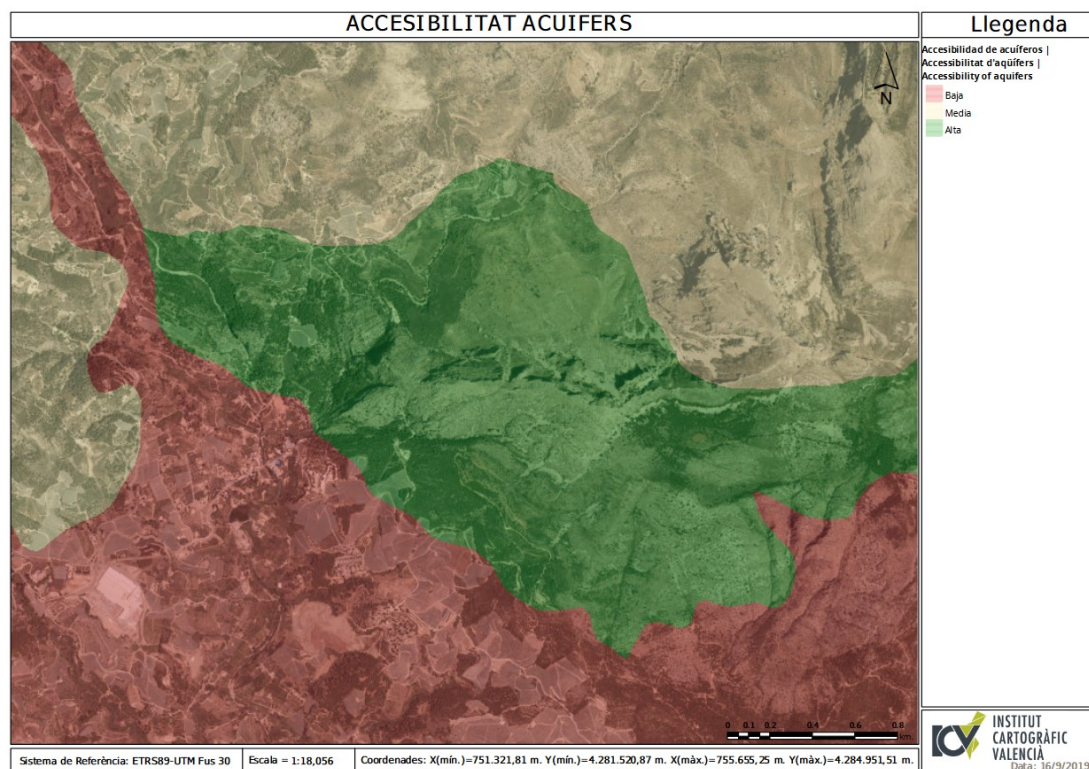
1.7.- Cabe tener en cuenta la delimitación de los **Lugares de interés comunitario, zona de especial conservación de aves y zonas de especial conservación.**



1.8 Igualmente la delimitación actual contenida en el **PATFOR**



1.9 La accesibilidad a los acuíferos.



2.- OBJETO DEL PLAN

El objeto del **Plan Especial de mejora del entorno de las fuentes del río Alga** es ORDENAR y PROTEGER el conjunto de esta zona singular delimitando y diferenciando los diferentes aspectos relevantes del área que son

- Valor medioambiental de Las fuentes del Río Algar y los denominados Estrets de Sacos y Bolulla,
- Aprovechamientos Turísticos consolidados,
- Recursos Hídricos de especial relevancia en el conjunto del territorio,
- Asentamiento Urbano existente
-

3.- PROBLEMÁTICA QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR

El problema de los núcleos de población y asentamientos residenciales al margen de los suelos previstos desde el planeamiento para la expansión edilicia municipal ha sido y es una constante no sólo en el ámbito territorial de Callosa d'en Sarria sino en el ámbito autonómico y nacional.

Callosa d'en Sarria, como cualquier municipio con cierto auge económico, ha experimentado situaciones edificatorias acontecidas al margen de la normativa aplicable, localizadas fuera de las propias previsiones del planeamiento municipal.

Esta situación de hecho asume tintes de cierta envergadura en la década de los años setenta del siglo pasado, con la entrada en la comarca del Turismo y puesta en valor del recurso como zona de visitas (visitas con Burros).

Este fenómeno se expande de una forma progresiva dentro de la zona en los años ochenta siendo la práctica totalidad de edificaciones y actividades (restaurantes) existentes de dichas épocas.

En estas mismas épocas se produce en Callosa d'en Sarria el auge agrícola por la comercialización del Níspero y por la puesta en funcionamiento de los pozos de Sacos y Segarra, con la creación de las diferentes SAT y las

transformaciones de las zonas de Torreta, Segarra y Marguequivir, más allá de los riegos tradicionales.

La misma presión turística requiere permanentemente de mejoras y servicios propios y complementarios para dotar de unos niveles adecuados a la legislación actual.

El mantenimiento en el tiempo de estas situaciones consolidadas provoca situaciones de cierta tirantez social, cultural, económica, sanitaria y de política y seguridad ciudadanas.

Como no podía ser de otro modo, la problemática se acomete de una forma racional y amplia en el Plan General, en el que se asume una visión generalizada del problema, configurándolo como una directriz básica del propio plan. El objeto de este expediente es acometer desde el municipio una situación de hecho constatada con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de calidad de vida, lo que afecta al área de estudio.

Dado el elevado grado de consolidación de una buena parte del suelo del Algar, se ha detectado la existencia de **los siguientes problemas básicos**:

- Vertidos incontrolados de aguas fecales como consecuencia de la falta de red de alcantarillado de las viviendas. Los restaurantes, la zona de visitas de las fuentes y la zona de picnic que han regularizado dicha situación mediante depósitos estancos a instancia de CHJ.
- Falta de una adecuada conexión de los núcleos de viviendas con la red viaria general
- Dificultades para la recogida de residuos sólidos urbanos.
- Dificultades para el acceso de los bomberos en caso de incendio.
- Regulación y dotación de red de agua potable a las edificaciones (existen redes de goteo agrícola que no están controladas en cuanto a suministro).

- regulación de la afluencia de visitantes a las fuentes del Rio Algar con necesidades de estacionamiento, control de tráfico, seguridad ciudadana, comunicación, ejecución de red peatonal (carece de aceras)
- Adecuado alumbrado público, (existe únicamente en un tramo del vial principal).

En general los derivados de una afluencia de hasta 5000 visitantes al día que se producen en el mes de agosto más los residentes en dicha zona.

4.- NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

La situación existente provoca continuos conflictos en el ámbito de la convivencia social, cultural, económica, sanitaria y de política y seguridad ciudadanas.

Además se han planteado requerimientos por parte de las diferentes administraciones para el cumplimiento de las diferentes legislaciones sectoriales en cuanto a la regulación de Actividades y en cuanto al vertido de aguas residuales de viviendas unifamiliares.

El Ayuntamiento de Callosa d'en Sarrià ha iniciado en numerosas ocasiones procedimientos para la ordenación y proyectos de desarrollo de la zona (1987, 1996, 2000, 2007, etc...) sin que ninguna se haya podido finalizar. Únicamente se han desarrollado algunos proyectos específicos de infraestructuras, equipamientos y obras públicas.

En la actualidad la concienciación de la población para resolver la problemática existente y la mayor sensibilidad ambiental de la colectividad para la preservación de las zonas medioambientalmente significativas presenta una posibilidad a la que los poderes públicos no pueden abstraerse. En la tesitura actual procede dotar a la zona de una PROTECCION AMBIENTAL y una ORDENACION específica y clarificadora de la zona del Algar.

5.- OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el contenido del Planeamiento vigente serán objetivos mínimos del Plan especial de mejora del entorno de las fuentes del río Algar:

- La delimitación de zonas de especial protección medioambiental.
- La ordenación, régimen y ampliación de la actividad comercial y turística.
- La ordenación del núcleo urbano existente, la delimitación de las actividades residenciales, la gestión del posible suelo urbanizable creado.
- La definición de la red de ordenación de comunicaciones, servicios públicos, aparcamientos, infraestructuras técnicas de servicios . . .
- La catalogación y protección de elementos singulares.

Además se deberá Minimizar el impacto territorial de las actuaciones consolidadas (Evacuación de aguas residuales y accesibilidad)

6.- SOLUCIONES ALTERNATIVAS.

Las diferentes posibles soluciones alternativas son.

A.- NO ACTUAR.

Alternativa CERO.

No actuar y continuar con la problemática existente descrita anteriormente prolongándola en el tiempo.

B.- ORDENAR Y PROTEGER.

En la tarea de ordenar y proteger el ámbito de actuación se plantean diversas posibilidades que básicamente se encuadran en dos grandes grupos. En cualquier caso la situación existente va a requerir actuaciones de accesibilidad (viario), seguridad (incendios y protección) y adecuación de servicios (agua potable, saneamiento, etc...) con diferentes alcances.

B-1 El primer grupo se encuadraría dentro de las actuaciones tendentes a **impedir el crecimiento y ampliación** de zonas residenciales y de zonas de actividades económicas en la zona bajo el concepto de no aumentar el suelo sellado dentro del ámbito.

Para esto también se plantean diversas alternativas

B-1-1.- Suelo en situación **Rural sujeto a Protección** de la totalidad del Perímetro de Afección de la zona Húmeda y en consecuencia sujetar al régimen de **fuera de ordenación estricto las edificaciones y actividades existentes** conservando los derechos consolidados hasta el final de su vida útil con la finalidad de su extinción y reversión a largo plazo de la situación creada al terreno natural sin alterar. Se permitirían únicamente los usos y actuaciones vinculadas a la explotación agrícola tradicional. En función de su situación deberán establecerse zonas de regadío, secano, zonas forestales, invernaderos o no, red por goteo o no, instalaciones necesarias para la explotación agrícola etc...

B-1-2. Suelo en situación **Rural** diferenciando **Común y Protegido** del Perímetro de Afección de la Zona Húmeda, en función de su estado actual y con la definición de las **actuaciones** sobre la **legislación general** de suelo no urbanizable en función de su situación, finalidad y uso con informes sectoriales individualizados.

B-1-3 Suelo en situación **Rural** diferenciando **Común y Protegido** del Perímetro de Afección de la Zona Húmeda, en función de su estado actual y con la definición de las **actuaciones a realizar individualmente** sobre cada una de las parcelas existentes las actuaciones de minimización de impactos y dotación servicios.

B-2 El segundo grupo se encuadraría dentro de las actuaciones tendentes a **posibilitar el crecimiento y ampliación** de zonas residenciales y de zonas de actividades económicas. En función del alcance de estas actuaciones se plantean igualmente diversas alternativas en la zona.

B-2-1.- Redacción de un Plan Especial de Minimización de impactos y DIC's de legalización.

De acuerdo con la LOTUP (art 210 y siguientes mod 2019) se podrán realizar Actuaciones de minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, mediante un Plan Especial o bien de modo individualizado. Esta solución se plantea para edificaciones de vivienda sin la correspondiente autorización anteriores a 2014. En la zona del Algar la gran mayoría son actuaciones anteriores a 1976 y actuaciones a las que se les ha concedido licencia en suelo No urbanizable (inicialmente con parcela de 2000 m2, posteriormente de 5000 m2).

En este tipo de actuación, se permite además de las correspondientes infraestructuras, determinadas ampliaciones y mejoras sobre las viviendas inicialmente existentes.

Estas actuaciones no contemplan las actividades terciarias y de servicios con lo que el aspecto Turístico-Económico quedaría fuera del ámbito de la actuación.

Las modificaciones y ampliaciones quedarían sujetas al régimen de las Declaraciones de Interés Comunitario (DIC)., con las medidas transitorias y temporales (L1/2019) de regulación y legalización de actividades existentes en suelo no urbanizable.

Igualmente queda fuera de este ámbito de actuación y prohibido los estacionamientos de vehículos (en su redacción dada por Ley1/2019) con lo que la problemática planteada de afluencia de visitantes no se solucionaría

B-2-2- Redacción de un Plan Especial de Mejora del entorno de las fuentes del Algar.

Esta Alternativa, siendo mucho más compleja, puede dar soluciones racionales y consensuadas con los agentes intervinientes y administraciones públicas implicadas para la solución de la diversidad y singularidad de la problemática del conjunto.

Este Plan se posibilita como un instrumento para definir con detalle todos los aspectos confluyentes en el área.

Los conjuntos de actuaciones plantearán el alcance y las posibilidades de cada grupo.

1.- La protección, recuperación y mejora de los **aspectos medioambientales** en los que entra; La Zona Húmeda, La Red Natura 2000, (LIC, ZEPA, ZEC) -las Vías Pecuarias, Los suelos Forestales, Los Hábitats de Interés Comunitario (prioritarios o no), los elementos de Protección Patrimonial (arqueológico y etnológico), el Paisaje, la contaminación lumínica, de suelo, subsuelo, aire, la alteración del medio, etc...

Todo ello comportará la implementación y la aplicación de elementos de zonas y elementos merecedores de Especial Protección y la ejecución de medidas directas e indirectas para su conservación y mejora.

2.- La regulación del uso del **suelo agrícola** y sus derechos inherentes, la afección a los **recursos hídricos** y su importancia básica en el **abastecimiento** Callosa d'en Sarria y del conjunto de la Marina Baixa. En este grupo se entrelazan actuaciones que no son competencia de la administración local ni autonómica y deberán estar limitadas en su ámbito de aplicación. Del mismo modo se deberá analizar y definir las actuaciones y medidas de **protección del régimen Hídrico**, Plan de Avenidas de CHJ, PATRICOVA, zonas inundables, medidas de protección, sistemas conjuntos de depuración. etc.

3.- la Regulación del Uso Residencial. En el **suelo consolidado** deberán establecerse las actuaciones minimización de impactos en el conjunto en cuanto a saneamiento, accesibilidad, protección y servicios. Deberá establecerse la regulación del **suelo vacante**, cuales son las posibilidades, los requisitos, las condiciones, las obligaciones etc...

Esta regulación podrá establecerse de modo individualizado sobre cada una de las parcelas, estableciendo unidades urbanísticas de áreas de minimización de impactos y actuación a través de gestión urbanística o por la definición unidades urbanas (manzanas) y suelos urbanizables con los servicios, necesidades y derechos asignados por el Plan.

4.- Regularización y condiciones del Uso Turístico, terciario y sus necesidades.

Deberán distinguirse y analizarse las muy diferentes opciones que en cuanto a actividades económicas y las necesidades que requieren.

Deberá establecerse sobre la disyuntiva de mantener el modelo actual o modificarlo sobre nuevas bases. Sobre todo deberá basarse sobre la capacidad de acogida de usuarios de la zona y número de visitantes. Igualmente se deberá establecer dentro del modelo la opción actual de turismo de visita y paso (vinculado a las visitas familiares en vehículos propios, excursiones organizadas por tour operadores con pernocta en Benidorm fundamentalmente y turismo de escolares) o un turismo con potenciación de la pernoctación y residencia, también deberá establecerse la cabida del turismo vinculado al medioambiente, senderismo, cultural etc.... En función de los modelos económicos por los que se opten se requerirá de unos u otros servicios.

Actividades Públicas. La concepción de la actuación pública de la visita de les Fonts de l'Algar se realiza siempre vinculada a actividades relacionadas con el medioambiente. (estudio de revegetación del interior de las fuentes (Agencia Valenciana de Turismo) Museo del Medio Ambiente, Taller de Reproducción invitro de especies aromáticas, Museu de l'aigua (Ministerio Medio Ambiente) centro de interpretación y acogida del Algar y área recreativa (diputación Provincial de Alicante), inicio de Campamento Turístico (Generalitat Valenciana), Alberge y centro del voluntariado medioambiental (Diputación-Generalitat) y numerosas actuaciones de carácter menor para el mantenimiento y mejora de la zona., Estas actuaciones, en su mayor parte, no han mantenido su uso y se ha modificado en función de las necesidades y gestión.

Se han iniciado las tareas de acondicionar y conectar la vía pecuaria desde el casco urbano de la población hasta las fuentes del Algar potenciando, igualmente, que la población pueda poner en valor sus valores propios., se ha acondicionado la conexión de las fuentes del Algar con el Fort de Bernia. Se ha realizado el estudio para la conexión (cicloturismo-senderismo) desde de la desembocadura del rio Algar, se han realizado los estudios (y en su momento proyecto para ampliar el recorrido visitable de las fuentes del Algar) estableciendo accesos desde el consorcio, desde el puente, desde els dos rius, etc... se han realizado estudios para la implantación de vías ferratas, tirolinas etc...

Actividades Privadas. Las actuaciones de modernizar y adecuar las instalaciones privadas, con su modelo económico implantado, es un aspecto muy complicado por cuanto que las actividades ya poseen su propio mercado y la única posibilidad es vincular las actuaciones a realizar con el cumplimiento de estrictos estándares medioambientales.

La **primera** opción sería aceptar que el modelo turístico de la zona del Algar es adecuado, se limita en su crecimiento, se prohíben nuevas implantaciones y se realizan actuaciones para el acondicionamiento de las actividades existentes y las dotaciones necesarias para cumplir estándares de calidad mínimos.

La **segunda** opción sería modificar el modelo turístico, el tipo de visitantes y potenciar las actividades vinculadas al medioambiente.

La **tercera** opción consistiría en minimizar las actividades y servicios existentes y permitir únicamente nuevos usos con actividades y actuaciones ecológicamente sostenibles

La **cuarta** opción es definir zonas de ordenación urbanística de uso terciario turístico libre en función de las demandas con estrictas condiciones de integración y preservación del medio ambiente y paisaje

La **quinta** opción se basaría en establecer y definir un modelo urbanístico residencial y terciario sobre el terreno indicando las condiciones de implantación y el régimen de compatibilidad de usos.

En cualquier caso existen dos infraestructuras de carácter público, con Gestión No Municipal, que deberán contemplarse por su relevancia en el conjunto de la Población de Callosa d'en Sarrià y del Conjunto de la Marina Baixa. Ambas infraestructuras se sitúan por su naturaleza actualmente en Suelo de protección de Cauces.

Esta son:

Las instalaciones de La "Comunitat General de Regants i Usuaris de Callosa d'en Sarrià" que son las que abastecen de agua potable la población (pozos, impulsiones, redes eléctricas, redes de distribución de agua, arquetas de derivación etc...)

Las instalaciones del “Consortio de Aguas de la Marina Baixa” que con la impulsión Algar-Guadalest abastece una gran parte de la comarca y regula los niveles desde el embalse de Guadalest los depósitos de Polop, Nucia, Benidorm, etc...

Una actuación primordial para evaluar la situación social y de percepción y dimensión de la problemática es la realización de una base de datos numerada en donde aparezcan individualizadas las parcelas, los usos, las edificaciones, los servicios, las actividades, el número de trabajadores, la temporalidad, en la medida de lo posible la repercusión económica

7.- RECOPIACION Y ACTUALIZACION DE DOCUMENTACION Y PLANIMETRIA

En todo el tiempo transcurrido desde los primeros estudios el Ayuntamiento de Callosa d'en Sarria ha elaborado y obtenido numerosa documentación que debe actualizarse, igualmente tanto la planimetría del Plan General de ordenación Urbana como las diferentes actuaciones realizadas no están referidas al actual sistema de referencia ETRS89 Uso30

A tal efecto se adjunta

- **INFORME DE RECOPIACIÓN Y ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN AMBIENTAL EXISTENTE EN EL ENTORNO DE LES FONTS D'ALGAR**
- **TRABAJOS DE DELINEACION PARA LA DEFINICION DE PLANIMETRIA (básicamente georreferenciar a los nuevos sistemas) Y ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO PARA INCLUIR EN LA DOCUMENTACION PREVIA**

Debe realizarse de modo simultáneo al trámite previsto en el art 49-bis una actuación primordial para evaluar la situación social y de percepción y dimensión de la problemática es la realización de una base de datos numerada en donde aparezcan individualizadas las parcelas, los usos, las edificaciones, los servicios, las actividades, el número de trabajadores, la temporalidad, en la medida de lo posible la repercusión económica



8.- TRAMITACION.

La tramitación de un Plan Especial se realizará de acuerdo con el art 50 y 51 de la LOTUP con la presentación de un documento de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la LOTUP, el documento que se plantea ha de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Por el Alcance y carácter de las modificaciones la evaluación se realizará por el procedimiento ordinario

El desarrollo del Planeamiento para conseguir los objetivos y finalidades del Plan General deberá realizarse de acuerdo con la Vigente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. En la que se indica que el trámite a seguir será el de modificación del Plan o redacción de Plan especial"

Artículo 43. Planes especiales.

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación. Asimismo, los planes especiales serán el instrumento para el análisis detallado del territorio y la ordenación urbanística cuando se trate de planes dirigidos a la minimización del impacto ambiental.

Asimismo, de acuerdo con la ley 1/2019 de modificación de la LOTUP, se introduce un nuevo art. 49.bis en la tramitación de instrumentos de planeamiento, en lo referente a la regulación de las actuaciones previas a la redacción de los mismos, de forma que el apartado 1º de dicho artículo prevé que, antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la

administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

Dicha consulta pública previa, según el apartado 2º de dicho artículo 49.bis, tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

49 bis. Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento

1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.

3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.

b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares.

c) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen.



Fases de Aprobación de plan especial de mejora del entorno de las fuentes del río Algar u otro tipo de planeamiento.

1.- Actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento (Art. 49 bis)

Consulta pública en portal WEB 20 días administraciones, agrupaciones organismos diferentes y particulares

2.- ÓRGANO PROMOTOR elabora

Documento Inicial Estratégico (DIE)

Borrador del Plan (BP) Art. 50.1

3.- Organo Ambiental Comprueba (DIE) + (BP) Art. 50.3

Se Admite - No se Admite a trámite

4.- En el Supuesto que se admita a trámite

Consultas AAPP y Personas

60 días 30 días (OP) Art. 51.1

5.- Emite Documento de Alcance (DA EATE) Art. 51.2.a

6.-Organo Promotor elabora Versión preliminar del Plan (VPP) Art. 34 + Estudio Ambiental y Territorial Estratégico (EATE) Art. 52.2 con inclusión de estudios sectoriales.

7.- Participación Pública 45 + 20 días Art. 53

>= 45 días sin informes preceptivos

8.- Propuesta final del Plan (PFP) Art. 54.1

Expte. de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico (Ex.EATE) Art. 54.2

9.- Declaración Ambiental Estratégica (DATE)

10 Versión final del Plan (PF) Art 55.1

11.- Aprobación definitiva Art. 55.2

12.- Publicación (acuerdo + normas) Art. 55.7

9.- ORGANO SUSTANTIVO

Las Determinaciones establecidas afectan a la Ordenación Estructural. El Órgano Sustantivo que debe aprobar definitivamente el Plan Especial en su ordenación estructural de acuerdo con el Art. 44.2 de la LOTUP, es la Consellería competente en materia de Ordenación del Territorio.

10.- ORGANO AMBIENTAL

El artículo 48 de la LOTUP establece cuál es el órgano ambiental competente en cada caso. La modificación afecta a la Ordenación Estructural del Suelo no Urbanizable, por tanto, de acuerdo con lo regulado en dicho artículo de la LOTUP el órgano ambiental y territorial será el órgano Autonómico,

concretamente, la Comisión de Evaluación Ambiental de la Consellería competente en materia de medio ambiente.

11.- PROCEDIMIENTO

En consecuencia, Una vez evacuado el Trámite descrito en el art 49.bis de la LOTUP, procederá redactar Documento Inicial Estratégico y borrador del Plan para acompañar a la presentación de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica ante los servicios Territoriales de Urbanismo, para que dicho servicio lo remita a la Comisión de Evaluación Ambiental de la Generalitat Valenciana.

Callosa d'en Sarria Mayo de 2020

El Arquitecto Municipal
Juan Vicens Salort