



**VERSIÓN PRELIMINAR. ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA.**

**MEMORIA INFORMATIVA Y  
JUSTIFICATIVA**

**PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA**

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)





## VERSIÓN PRELIMINAR. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

### ÍNDICE

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>MEMORIA INFORMATIVA</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1.      | DELIMITACIÓN DEL SECTOR.  | 3         |
| 1.2.      | CONDICIONES GEOGRÁFICAS.  | 4         |
| 1.3.      | ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.             | 5         |
| 1.3.1.    | AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE LA CARRETERA CV-755.  | 5         |
| 1.3.2.    | AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE LA VÍA PECUARIA "COLADA DE SEGARRA".                            | 5         |
| 1.3.3.    | AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE ELEMENTOS ETNOLÓGICOS.  | 6         |
| 1.3.4.    | AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE LOS CAUCES PÚBLICOS "BARRANCO DE SEGARRA" Y BARRANCO DEL GATO.  | 7         |
| 1.3.5.    | AFECCIONES DERIVADAS DEL LIC "SERRES DE FERRER Y BERNIA" Y LA ZEPA "MONTAÑAS DE LA MARINA"              | 8         |
| 1.4.      | OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES EN EL AREA DE PLANEAMIENTO.                                 | 10        |
| 1.5.      | INTEGRACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA (PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA GENERALITAT VALENCIANA) | 10        |
| 1.5.1.    | INTRODUCCIÓN  | 10        |
| 1.5.2.    | PLAN DE ACCION TERRITORIAL FORESTAL (PATFOR)  | 11        |
| 1.5.3.    | PLAN DE ACCION TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE   | 14        |
| 1.5.4.    | PLAN DE ACCION TERRITORIAL DEL PAISAJE DE LA VALL DE GUADALEST  | 19        |
| 1.5.5.    | PLAN ESPECIAL DE RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES   | 20        |
| 1.5.6.    | PLAN DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES DE LA DEMARCACIÓN DE ALTEA                                   | 29        |
| 1.5.1.    | PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS  | 31        |
| <b>2.</b> | <b>MEMORIA JUSTIFICATIVA.</b>   | <b>32</b> |
| 2.1.      | CONDICIONES DE CONEXIÓN   | 32        |
| 2.1.1.    | VIARIO.   | 32        |
| 2.1.2.    | ITINERARIOS PEATONALES.   | 32        |
| 2.1.3.    | RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN.  | 32        |
| 2.1.4.    | ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.   | 33        |
| 2.1.5.    | SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.  | 33        |
| 2.1.6.    | SUMINISTRO DE AGUA PARA EL RIEGO DEL CAMPO DE GOLF  | 33        |
| 2.1.7.    | SUMINISTRO DE INSTALACIÓN DE TELEFONÍA  | 33        |
| 2.2.      | ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL  | 33        |
| 2.2.1.    | DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.               | 33        |
| 2.2.2.    | RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA RED PRIMARIA   | 35        |
| 2.2.3.    | MAGNITUDES DEL SECTOR   | 36        |
| 2.2.4.    | FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN  | 37        |
| 2.3.      | DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA  | 38        |



|        |   |    |
|--------|---|----|
| 2.3.1. | DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA              | 38 |
| 2.3.2. | COMPLEJO INMOBILIARIO                               | 44 |
| 2.4.   | ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA | 44 |
| 2.5.   | DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN           | 47 |
| 2.5.1. | DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y CONEXIONES | 47 |
| 2.5.2. | FASES DE LA URBANIZACIÓN                            | 47 |
| 2.6.   | ESTUDIOS DE DETALLE                                 | 47 |
| 2.7.   | CUADROS DE CARACTERÍSTICAS                          | 48 |



## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El Sector objeto del presente Plan de Ordenación Pormenorizada es un ámbito de Suelo Urbanizable no Programado incluido en el P.G.O.U de Callosa d'en Sarriá como Sector "Anibits-Margequivir", bordeado por referencias físicas muy claras.

El Sector recoge una especie de circo interior, atravesado por profundas barrancadas que lo protegen de los elementos climáticos externos al mismo, en particular de los fuertes vientos de la zona, conformándose sus límites por las crestas de ese circo.

Por el Este, una de las crestas coincide con el límite del término municipal y Altea, y en la parte más al Sur de ese lado, coincide con el suelo urbano de Santa Clara o con uno de los barrancos que recorre la zona.

Por el Oeste, los límites se corresponden con la otra cresta de ese circo que hemos mencionado anteriormente, el Barranco de Segarra, hasta llegar al vial de conexión con las Fuentes del Algar (Red Primaria Estructural) que lo delimita hasta el extremo Sur, en donde se encuentra con la carretera y una rotonda de conexión.

Por el Sur, el límite lo conforma la propia rotonda de conexión, dado que el Sector se estrecha en forma de embudo hasta llegar a la misma.

Finalmente, por el Norte, el límite es el definido por la cota altimétrica de 290 m.





El Sector, cuenta con una superficie total incluida en su perímetro de 936.979 m<sup>2</sup>. El Plan General, clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces, la superficie de suelo 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 (Expediente. 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 (88.503 m<sup>2</sup>) del sector.

## **1.2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.**

La topografía del terreno y su orografía, nos permite diferenciar claramente dos zonas: una de ellas la encontramos en la zona Norte del Sector, Zona de Anibits, en donde las pendientes son muy pronunciadas, y donde se desarrollará principalmente la parte residencial del mismo, debido a las impresionantes vistas, apoyándose y ajustándose a la topografía, y la parte Sur de Anibits y el Sector de Margequivir, en donde la orografía es mucho más plana y se ven claramente los bancales de las diferentes explotaciones agrícolas, algunas de ellas ya en desuso.

En la actualidad la gran mayoría de los terrenos existentes en la zona de Anibits, son terrenos abandonados de origen agrícola, con restos de cultivos de vid, almendros y algarrobos, donde existen dos restos de corrales catalogados como de protección etnológica por el Plan General (Corral de Rosalina y Corral de Tomaca) y casa de agricultores, actualmente en ruinas.

Por su parte en la zona de Margequivir, la estructura agrícola está en plena producción, destinada principalmente al cultivo del Níspero y de otros frutales, con bancales y caminos cuidados. Existen en la misma dos casas, una de ellas procedente de los antiguos propietarios de la finca y que inicialmente se preserva con una parcela anexa a la misma de unos 10.000 m<sup>2</sup>, y otra en la entrada misma al Plan de Ordenación Pormenorizada que por cuestiones de desarrollo urbanístico (realización de la rotonda) se habrá de demoler. Asimismo, existe también alguna que otra casa de aperos que se usarán provisionalmente como casetas de obras. También en esta zona existen tres balsas de almacenamiento de agua, dos de ellas en forma de depósito rectangular de obra y otra como balsa de regadío, que se preservará.

El resto de vegetación está constituido por especies rupícolas, pequeños arbustos y los caminos que distribuyen el territorio agrícola, así como en las barrancadas pequeñas zonas con pinos alipensis.

La climatología en la zona es de tipo interior muy suavizado, con fuertes vientos en lugares externos al Sector, y con más de un 70% de días soleados, al igual que en el resto del término municipal. Sus vistas tanto a Altea como a Benidorm, así como la proximidad a la Autopista y la oferta única que se plantea para la misma, la convierten en objetivo codiciado por turistas extranjeros y nacionales en busca de una segunda residencia complementaria al desarrollo del deporte del Golf, e incluso como primera residencia.

Como ya se ha descrito anteriormente, existe en la zona un escaso número de viviendas consolidadas y en uso, más dos masías en ruinas, que se respetarán con el trazado en el caso de la masía principal del Sector Margequivir, y en el de los dos restos rurales abandonados.

En la zona existen diferentes ramales o acometidas de carácter secundario que dan suministro tanto eléctrico como de agua y telefonía a los diferentes núcleos habitados del mismo, pero dado el número de usuarios será necesario una nueva acometida de dichos servicios.

Existe, no obstante, discurriendo por el sector, una línea de media tensión de carácter privativo que accede a un transformador en la antigua masía de la Finca Margequivir.



A su vez también existe una conexión de agua potable que transcurre por el Sector y que alimenta el depósito de agua de la Urbanización de Santa Clara.

No existe red de Saneamiento, salvo de carácter particular para cada vivienda, ni red de alumbrado público en los diferentes viales principales.

### **1.3. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.**

En cuanto a las afecciones a que se encuentran sujetos los terrenos podemos distinguir las siguientes:

#### **1.3.1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE LA CARRETERA CV-755.**

El Sector se encuentra influido por la zona de afección de la carretera de Callosa a Altea (CV-755). Esta carretera se encuentra integrada en la Red Local de carreteras de la Comunidad Valenciana, según lo dispuesto en el II Plan de Carreteras. En base a lo dispuesto en los artículos 32.2 y 33.3 de la Ley 6/1991 de carreteras y el propio Plan de Carreteras, este tipo de vías determina la necesidad de contemplar las siguientes zonas:

Zona de dominio público: Integrada por una franja de 3 metros de ancho a lo largo de la vía y a medir desde la arista exterior de la explanación.

Zona de Protección: Integrada por una franja de 25 metros de ancho a lo largo de la vía y a medir desde la arista exterior de la calzada.

En el presente caso, la CV-755 en el tramo Altea-Callosa d'en Sarriá aparece en el propio catálogo con una franja de protección de 25 metros.

En conclusión, se trata de una vía perteneciente a la Red Local de carreteras de la Comunidad Valenciana con un I.M.D inferior a 5.000 vehículos/día con lo que la servidumbre de protección de la carretera queda fijada en 25 metros. El Plan de Ordenación Pormenorizada ordena la zona de afección de la carretera de forma que se excluye de la misma cualquier manzana o terreno edificable.

Los terrenos incluidos en las zonas de protección de la carretera no computarán a efectos de las reservar dotacionales mínimas exigidas por la legislación urbanística.

La ordenación propuesta, en lo que incide sobre esta afección, cuenta con informe favorable del Servicio de Carreteras de la Conselleria de Transporte.

#### **1.3.2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE LA VÍA PECUARIA "COLADA DE SEGARRA".**

Discurre por la parte Noroeste del Sector una vía pecuaria, denominada Colada de Segarra, de 6-8 m de ancho. Sin embargo, el recorrido de la citada colada por el interior del Sector no resulta cierto dado que por una parte, no existe rastro físico alguno de su recorrido y por otra a que las cartografías o bases oficiales consultadas reflejan soluciones diferentes.

Por una parte, como decíamos no existe constancia física del recorrido de la citada colada a través del Sector. Se ha identificado la misma en dos puntos: el primero al linde Norte del Sector, en una zona más alta de la Sierra de Bernia y el segundo, en un camino que se adentra por el linde Oeste del Sector. Sin embargo, no existe senda o camino físico que una ambos puntos por el interior del Sector. Por otra, el transcurso de la colada a su paso por el Sector aparece delimitado de forma sustancialmente diferente en las bases cartográficas oficiales consultadas es decir, la Cartografía Temática de la Conselleria y la

---



Revisión del Plan General de Callosa d'en Sarriá. A lo expuesto, se une el hecho de que la colada no se encuentra formalmente deslindada y que en la actualidad, el uso ganadero de la vía se puede considerar nulo.

Ante esta situación, se ha optado por fijar en transcurso de la vía por el límite oeste del Sector por el lugar más lógico y adecuado a los fines de la misma, asignándole a esta superficie el uso exclusivo de tránsito ganadero y respetando siempre la sección mínima señalada para la colada.

Por otra parte, con la gestión de la actuación urbanística y más concretamente con el Proyecto de Reparcelación, se cederá formalmente la superficie del recorrido interior al Sector a la Consellería, inscribiéndola a su nombre en el Registro de la Propiedad.

La ordenación propuesta, en lo que incide sobre esta afección, cuenta con informe favorable Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Alicante.

### **1.3.3. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE ELEMENTOS ETNOLÓGICOS.**

De acuerdo con el Estudio del Patrimonio Cultural en el Plan Parcial Sector 14 "Anibits- Margequivir" redactado en junio de 2005 por "Trabajos del Patrimonio Cultural, S.L. y que figura como apéndice en el Anejo VIII "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.

De estos, el Bien 1 "Corral Rosalida" y el Bien 4 "Corral Tomaca", corresponden a elementos pertenecientes al Catálogo del Patrimonio arqueológico y etnológico de Callosa d'en Sarriá que figura en el Plan General de Ordenación Urbana y que, de acuerdo con las Normas Urbanísticas, se regirán según lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General. Para el resto de bienes se propone la documentación arqueológica, previa a la demolición y destrucción.

En el informe de la Consellería de Cultura y Deporte de 27 de octubre de 2010 se señala que "se comparten las medidas correctoras descritas", no obstante plantea el mantenimiento de "algún elemento más y su puesta en valor, pudiendo quedar dentro de zonas verdes o de servicios", señalando los bienes 2, 4 y 8 como elementos que se podrían preservar. El bien 4, corresponde a un elemento catalogado, por cuanto ya se considera su protección.



De acuerdo con la planificación del Sector, los bienes 2 y 8 quedan en parcelas de carácter privado, por lo que se plantea, para su puesta en valor el traslado de estos elementos a zonas verdes de carácter público, incluyendo estas partidas en el proyecto de urbanización.

#### **1.3.4. AFECCIONES DERIVADAS DE LA PRESENCIA DE LOS CAUCES PÚBLICOS "BARRANCO DEL GATO".**

Asimismo, nos encontramos con las afecciones de Cauces previstas en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 11/2005, de 22 de junio por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Estas afecciones, resultan de aplicación respecto del denominado barranco de Segarra que son los existentes en el ámbito del sector de carácter público según las consultas efectuadas en el órgano de cuenca correspondiente (Confederación Hidrográfica del Júcar).

Tal como se establece en los artículos 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, constituyen el dominio público hidráulico del Estado las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación y los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

El artículo 7 del mismo Texto Refundido señala que las márgenes de los cauces públicos están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

La actuación proyectada supone la ocupación de la zona de policía de los cauces indicados, respetando la zona de servidumbre para uso público a efecto de los fines previstos en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:

- ✓ Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- ✓ Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

El mismo artículo señala que los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso, previa autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados y en este caso se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo.

En cumplimiento de lo dispuesto y de acuerdo con el Plan General de Callosa d'Ensarrià, el Plan de Ordenación Pormenorizada clasifica la superficie del cauce de estos barrancos como suelo no urbanizable y los viales que cruzan los mismos se solventan con puentes elevados que garantizan el mantenimiento de su curso natural.

---



### **1.3.5. AFECCIONES DERIVADAS DEL LIC “SERRES DE FERRER Y BERNIA” Y LA ZEPA “MONTAÑAS DE LA MARINA”**

Más de la mitad norte del sector se encuentra incluida dentro del ámbito del Lugar de Interés comunitario “Serres de Ferrer y Bernia” y afectado asimismo por la Zona de Especial Protección para las Aves “Montañas de la Marina”, ambos incluidos en la Red Natura 2000.

En informes previos (Septiembre de 2.007) de la Dirección General de Gestió del Medi Natural de la Generalitat Valenciana se definen claramente los elementos característicos del LIC que es preciso considerar en el desarrollo del sector.

Los hábitats de interés comunitario (en algún caso, prioritarios) definidos en la zona conforme a la base de datos de la Consellería, son los siguientes:

- Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (5330), formado por matorrales de muy diferente naturaleza y fisionomía que tienen en común el presentarse en los pisos de vegetación más cálidos de la Península y de las islas, con excepción de los incluidos en otros hábitat.
- Prados calcáreos kársticos o basófilos del Alysso-Sedion albi (6110), formado por comunidades pioneras abiertas que se desarrollan sobre substratos rocosos o pedregosos, calcáreos o básicos, dominadas por plantas anuales y por plantas crasas.
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (6220), formado por pastos xerófila o más o menos abiertos formados por diversas gramíneas y pequeñas plantas anuales.
- Prados húmedos seminaturales de hierbas altas. Megaforbios hidrófilos de las orlas de llanura y de los pisos montano a alpino (6430), formado por comunidades con aspecto diverso en las que dominan herbáceas de gran talla o lianas, propias de suelos más o menos húmedos y ricos en materia orgánica, que crecen en situaciones de luminosidad variable.
- Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos (8130), formado por Acúmulos de piedras propias de laderas montañosas, con vegetación dispersa que enraiza entre los fragmentos rocosos.
- Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica (8210), formado por roquedos de naturaleza calcárea, que alojan comunidades vegetales abiertas de plantas perennes enraizadas en las fisuras y grietas.
- Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia (9340).

Por otra parte esta Consellería detecta sobre el terreno la presencia de formaciones de pinar de pino carrasco y sotobosque de lentiscos y coscojas, que han sufrido desbroces como consecuencia de las acciones de prevención de incendios.

Las especies faunísticas de mayor interés citadas en este LIC son las aves rapaces. El banco de Biodiversidad de la Consellería de Territorio y Vivienda establece que en la zona se encuentran entre otros, el águila real (Aquila Chrysaetos), el búho real (Bubo bubo), el halcón peregrino (Falco peregrinus) y el águila azor perdicera (Hieraeturs fasciatus).

En enero de 2009 se redactó un Estudio Ambiental para la Evaluación Específica de Repercusiones en los Espacios de la Red Natura 2000 por el Desarrollo Urbanístico Del Sector Anibits-Margequivir, en el que se establecían las medidas correctoras necesarias a tener en cuenta. La ordenación pormenorizada propuesta por este Plan Parcial se basa en las conclusiones de este Estudio Ambiental y asume las propuestas de actuación que en el mismo se detallan. Las medidas correctoras contenidas en el mismo son, resumidamente, las siguientes:

---



A. MEDIDAS DE ADECUACIÓN AMBIENTAL DEL DISEÑO DEL PLAN :

- 1) Atendiendo a las alegaciones presentadas, se ha suprimido, respecto a la versión expuesta al público en agosto de 2010, el uso previsto inicialmente como helipuerto en la zona terciaria TER-3, con objeto de eliminar las perturbaciones sobre las especies de fauna más singulares presentes en el LIC "Serres de Ferrer i Bèrnia", que podrían ocasionar el vuelo de los helicópteros.
- 2) Diseño de las zonas verdes del Sector situadas dentro del LIC. Medida destinada a Favorecer la presencia de Hábitats de Interés Comunitario (HIC) en el sector Anibits-Margequivir, de forma que queden integrados en el Proyecto y se conserven adecuadamente a lo largo del tiempo.
- 3) Diseño del Campo de Golf. Medida destinada a Ejecutar un campo de golf con la mayor integración posible en el territorio, tendiendo en consideración los diferentes aspectos ambientales.

B. MEDIDAS CAUTELARES DE BUENAS PRÁCTICAS DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS ACTUACIONES DEL PLAN

1) Buenas prácticas en relación a la calidad atmosférica. Medida destinada a reducir las afecciones de las emisiones atmosféricas que afecten de forma indirecta a la flora y fauna del ámbito de estudio durante la fase de Construcción.

2) Buenas prácticas en relación al Ambiente Sonoro. Medida destinada a reducir las afecciones acústicas sobre la fauna del ámbito de estudio, especialmente al norte del sector, se proponen buenas prácticas que pueden aplicarse a las operaciones de mayor impacto acústico, especialmente al uso de vehículos y maquinaria de obra.

3) Buenas Prácticas contra la erosión derivadas de los movimientos de tierras. Medida destinada a evitar la proliferación de procesos erosivos relacionados con la construcción de taludes y terraplenes, y prever la retirada de tierra vegetal.

4) Minimización del riesgo de erosión producido por la escorrentía durante la fase de construcción y de contaminación del agua superficial. Medida destinada a evitar la aparición de procesos erosivos en los puntos de descarga de las redes de recogida de pluviales, o derivados de la obstrucción de estas mismas redes, o de los cauces naturales. También se intentará minimizar el arrastre de partículas en suspensión por parte del agua de escorrentía para evitar la contaminación de la misma y los procesos acumulación de sólidos en las áreas de descarga de ésta.

5) Gestión ambiental de las instalaciones auxiliares. Medida destinada a evitar afecciones producidas por una incorrecta gestión de las instalaciones auxiliares de obra (parques de maquinaria, zonas de almacenamiento de material, puntos limpios, plantas de áridos u hormigón en su caso, balsas de lavado de cubas de hormigón, etc.).

6) Control del uso de abonos y fitosanitarios en zonas ajardinadas y campo de golf. Medida destinada a evitar la contaminación de los recursos hídricos.

7) Protección de la vegetación y el paisaje. Medida destinada a evitar dañar la vegetación exterior a la zona de actuación y la vegetación comprendida dentro del perímetro de obra que se conservará para su integración en el Proyecto, evitándose también así la afección al paisaje.

C. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- 1) Potenciación de hábitats de interés comunitario en el LIC pero fuera del Sector.
  - 2) Fomento de los Hábitats de Interés Comunitario.
-



- 3) Recuperación de Hábitats Naturales de Interés Comunitario 6110\* y 6220\*. Actuación en la zona incendiada.
- 4) Potenciación de hábitats de interés comunitario dentro del Sector: Vegetación ripícola.
- 5) Potenciación de hábitats naturales de interés comunitario dentro del Sector: Vegetación en Pendientes Rocosas (Código UE: 8210)
- 6) Medidas de conservación y restauración de las poblaciones de *Silene hifacensis*
- 7) Determinación de amenazas sobre el águila perdicera en el entorno del LIC "Sierras de Bernia y Ferrer".
- 8) Fomento de especies de presa para el águila perdicera.
- 9) Hábitats de reproducción y letargo para anfibios.
- 10) Instalación de cajas anidaderas y refugios para aves y quirópteros.
- 11) Instalación de colmenares.
- 12) Actuaciones para la prevención de incendios forestales.
- 13) Redacción de un Plan Rector de Uso y Gestión del Paisaje Protegido "Sierras de Bernia y Ferrer".
- 14) Fomento de plantas autóctonas en el vivero existente.

#### **1.4. OBRAS PROGRAMADAS Y POLÍTICA DE INVERSIONES EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO.**

No consta la existencia ni de obras programadas ni de inversiones de carácter público en el área de planeamiento.

#### **1.5. INTEGRACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA (PLANES DE ACCIÓN TERRITORIAL DE LA GENERALITAT VALENCIANA)**

##### **1.5.1. INTRODUCCIÓN**

La Estrategia Territorial Valenciana y la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio y Paisaje establecen la necesidad de desarrollar sus principios globales sobre la base de desarrollar Planes y Programas sectoriales a distintos niveles. La citada Ley establece que son instrumentos de planificación territorial y planeamiento urbanístico supramunicipal, los Planes de Acción Territorial (PAT) son instrumentos de ordenación territorial que desarrollan, en ámbitos territoriales concretos o en ámbitos sectoriales específicos, los objetivos, principios y criterios de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

Son funciones de los planes de acción territorial, en su ámbito de actuación, entre otros:

- Concretar y completar los objetivos, principios, criterios y propuestas de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, adaptándolos a la realidad territorial.



- Definir los objetivos, principios y criterios territoriales para las actuaciones sectoriales supramunicipales de las Administraciones públicas.
- Coordinar la planificación urbanística municipal y la sectorial para el logro de sus objetivos de sostenibilidad.

o incluso:

- Reservar terrenos para dotaciones de interés supramunicipal, zonificar y clasificar terrenos directamente y articular la ordenación urbanística de centros, ejes o entornos de amplia influencia supramunicipal.
- Modificar las determinaciones de la ordenación estructural de los planes de ámbito municipal, así como ordenar la adaptación de estos a sus nuevas previsiones, fijando plazos con este fin.

En el presente apartado se señalan los PAT que tienen relación (les influye y son influidos) con la Actuación urbanística planteada.

### **1.5.2. PLAN DE ACCION TERRITORIAL FORESTAL (PATFOR)**

Los Planes de Ordenación Forestal son el escenario de determinaciones regulatorias clave en la materia.

En el ámbito estatal la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en su artículo 31 bajo la rúbrica de los Planes de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF), faculta a las comunidades autónomas, dentro del marco del reparto competencial y de sus propios estatutos de autonomía, para elaborar instrumentos de planificación forestal, constituyéndose en una herramienta en el marco de la ordenación del territorio.

En el año 2004 se aprobó el Decreto 106/2004, de 25 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Plan General de Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana.

El capítulo II del título III de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección el Paisaje, regula los Planes de Acción Territorial, que pueden ser de carácter sectorial o integrado, y en su artículo 46.1 establece que corresponde al Consell la aprobación definitiva, mediante decreto, de dichos planes.

Dando por válido que parte del Sector sea forestal (a pesar de las dudas que el propio Ayuntamiento plantea) y por tanto un "peor escenario" en el desarrollo normativo de la Actuación urbanística, y en la lógica de que no porque sea tal está protegido de tal manera que se impediría una Actuación como la contemplada dado, además, el carácter vinculante de sus determinaciones se realizan las siguientes observaciones.

En efecto el Decreto 58/2013 aprueba el PATFOR que revisaría y actualizaría el pasado y anulado PGOF del 2004.

Aunque la cartografía que lo acompaña tiene carácter informativo (Art. 20) delimita la zona de Anibits-Margequivir como terreno forestal.

El Art. 23 determina dos tipos de terrenos forestales:

- Estratégico.

Son los montes de utilidad pública, los de dominio público, montes protectores, de cabecera de cuencas, y masas de cabida cubierta mayor al 20% ubicadas en zonas áridas y semiáridas.

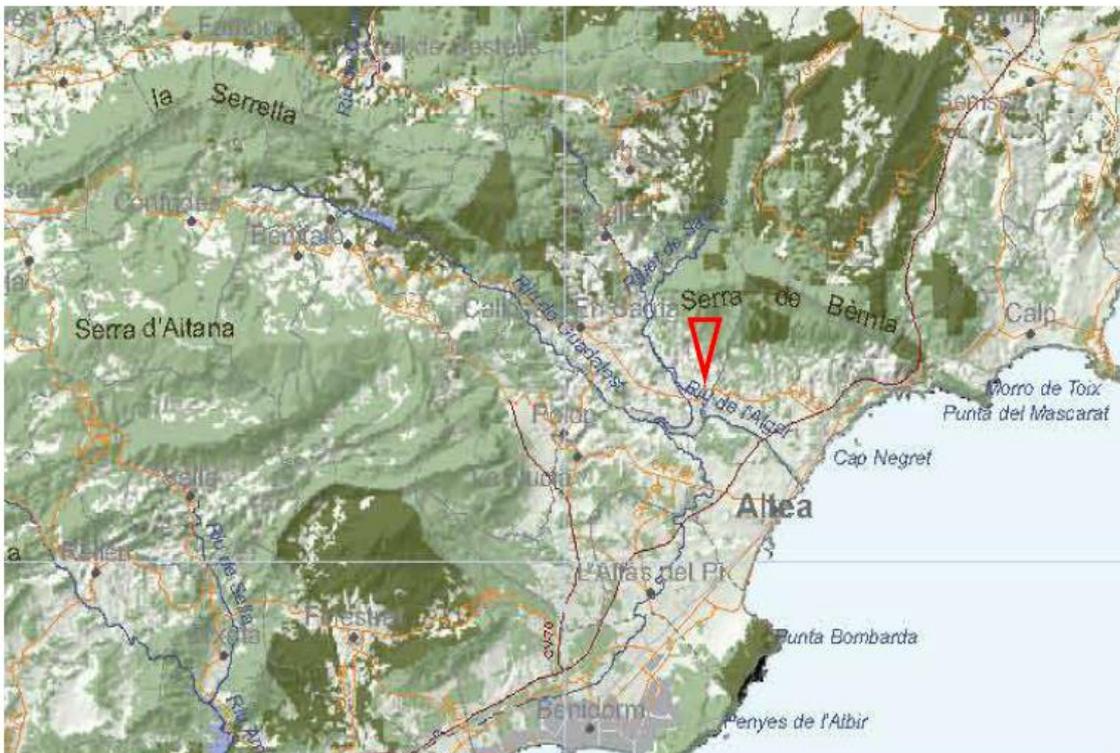
---



· Ordinario.

El resto de montes no considerado estratégico.

Aun dando por hecho que fuera terreno forestal, la zona Anibits-Margequivir sería terreno forestal ordinario (no es Monte de utilidad pública ni otras consideraciones para ello, ver Figura adjunta), lo cual es absolutamente relevante a efecto de determinar el alcance de la protección por razones forestales del Sector.



Ubicación de la Zona Anibits-Margequivir

- Límites provinciales
- Límites municipales
- Nucleos de población
- Nucleos de población
- Comunicaciones**
- Autovías y autopistas
- Carreteras principales
- Ferrocarril
- Hidrografía**
- Cauces principales
- Embalses

### Simbología

- Terreno Forestal Estratégico
- Terreno Forestal





El Documento Propositivo del PATFOR indica que el Plan *"establece que los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico **deberán incorporar medidas que faciliten el mantenimiento y mejorar del suministro de los servicios forestales pero en ningún caso representa una modificación de la clasificación del suelo.***

*Para la aprobación de dichos instrumentos **será perceptivo informe previo de la consellería competente en materia forestal cuando afecten a la clasificación de suelo forestal. Dicho informe tendrá carácter vinculando en lo referido al terreno forestal estratégico"**.*

No obstante, y aun cuando fuera terreno estratégico (cosa que no concurre) el PATFOR aclara:

El terreno forestal, a efectos del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana se clasifica en ordinario y estratégico, considerándose el terreno forestal estratégico (TFE) aquél que por sus características, localización y servicio ambiental que presta o puede llegar a prestar, es difícilmente sustituible. Mantener y potenciar su viabilidad futura y su funcionalidad constituye una prioridad de planeamiento.

En este sentido, **se concibe el TFE no como una figura de protección o conservación similar a la de Espacios Naturales Protegidos, sino con la finalidad de planeamiento que permitirá valorar y priorizar los usos en esos terrenos**, de modo que se maximicen la provisión de servicios ambientales que suministra al conjunto de la sociedad y que dan lugar a su carácter estratégico.

Este hecho se sustancia en su Normativa, y en concreto en su:

*"Artículo 8. Normativa General*

*1. Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico deberán incorporar las medidas necesarias para facilitar el **mantenimiento y mejora del suministro de los servicios ambientales forestales"**.*

Indicar en este sentido que el Diseño replanteado de la Actuación urbanística no incidiría de manera importante en cuanto a determinados servicios ecológicos al diseñarse un terreno dedicado al golf que mantendría condiciones de naturalidad, pero fundamentalmente que asumiría las acciones condicionadas por los servicios responsables de la RN2000 y que fomentan la biodiversidad y los niveles de información y regulación de la Red afectada (LIC y ZEPA). Asimismo, el Artículo 8 continúa:

*"2. En el procedimiento de aprobación de dichos instrumentos, **será preceptivo el informe previo de la Consellería competente en materia forestal cuando afecten a la clasificación y/o calificación de terrenos forestales. Dicho informe tendrá carácter vinculante en todo aquello referido a terrenos forestales estratégicos"**.*

Añadiendo:

*"Artículo 9. Normativa de Espacios Naturales Protegidos.*

*1. Sobre el territorio forestal puede haber espacios naturales cuyos valores sean objeto de protección, según lo dispuesto en la normativa de espacios naturales protegidos.*

*2. Cuando en un mismo territorio sea de aplicación un instrumento de ordenación de recursos naturales, espacios naturales protegidos y espacios protegidos red natura 2000, y otro previsto en la normativa forestal, se aplicará lo legalmente dispuesto para estos casos".*

Circunstancia que aplicaría al caso de Anibits-Margequivir con la aplicación de las medidas señaladas por la propia Generalitat Valenciana.

---



### **1.5.3. PLAN DE ACCION TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE**

Planteados como conectores de espacios naturales de relevancia especial, se encuentran incluidos en la actualidad en la “Propuesta de Plan de Acción Territorial de Infraestructura verde y paisaje”, **actualmente en proceso de aprobación** según señala en Web la Generalitat Valenciana.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, se define la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana como el sistema territorial básico formado por los siguientes espacios:

- ✓ Las áreas y elementos territoriales de valor ambiental, cultural y visual.
- ✓ Las áreas críticas del territorio que deben quedar libres de urbanización.
- ✓ El entramado territorial de corredores ecológicos y funcionales que relacionan los elementos anteriores.

La Infraestructura Verde, como estructura territorial básica, debe incorporarse desde el inicio de su elaboración a todos los planes y programas del conjunto de las Administraciones Públicas (según indica el Plan) y a los proyectos de iniciativa pública o privada, cuyas actuaciones tengan una proyección sobre el territorio de la Comunitat Valenciana, siendo la evaluación ambiental estratégica, o en su caso la evaluación de impacto ambiental, el marco adecuado de esta integración.

La definición y delimitación explícita de la Infraestructura Verde deberá llevarse a cabo con carácter previo a cualquier propuesta de ordenación territorial o planeamiento urbanístico con incidencia sobre el territorio y los usos que deban implantarse en el mismo.

La Infraestructura Verde opera como un sistema de espacios conectados de forma reticular por conectores de carácter biológico o funcional donde el valor del conjunto territorial supera a la suma de los elementos que lo constituyen, por lo que los usos y actividades que se ubiquen en el territorio garantizarán adecuadamente la funcionalidad de dichos elementos de conexión.

El Plan de Acción Territorial de Infraestructura Verde y Paisaje establece, siguiendo lo previsto por la Ley de OT, Urbanismo y Paisaje, las determinaciones regulatorias de la Infraestructura Verde.

Elementos clave que caracterizan qué supone en sí la IV son los siguientes:

#### ➤ Concepto y funciones

- La infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores.
- La infraestructura verde se extenderá también a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, como mínimo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permitan su conexión.
- La planificación urbanística y territorial definirá y caracterizará la infraestructura verde con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio.
- Las funciones de la infraestructura verde son en especial las siguientes:



- Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural.
- Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad.
- Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
- Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.
- Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio.

➤ Espacios que integran la Infraestructura Verde

Forman la infraestructura verde:

- Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana.
- Los espacios naturales protegidos, declarados como tales.
- Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado.
- Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales.
- Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo.
- Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana.
- Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales.
- Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural.
- Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias.
- Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística.

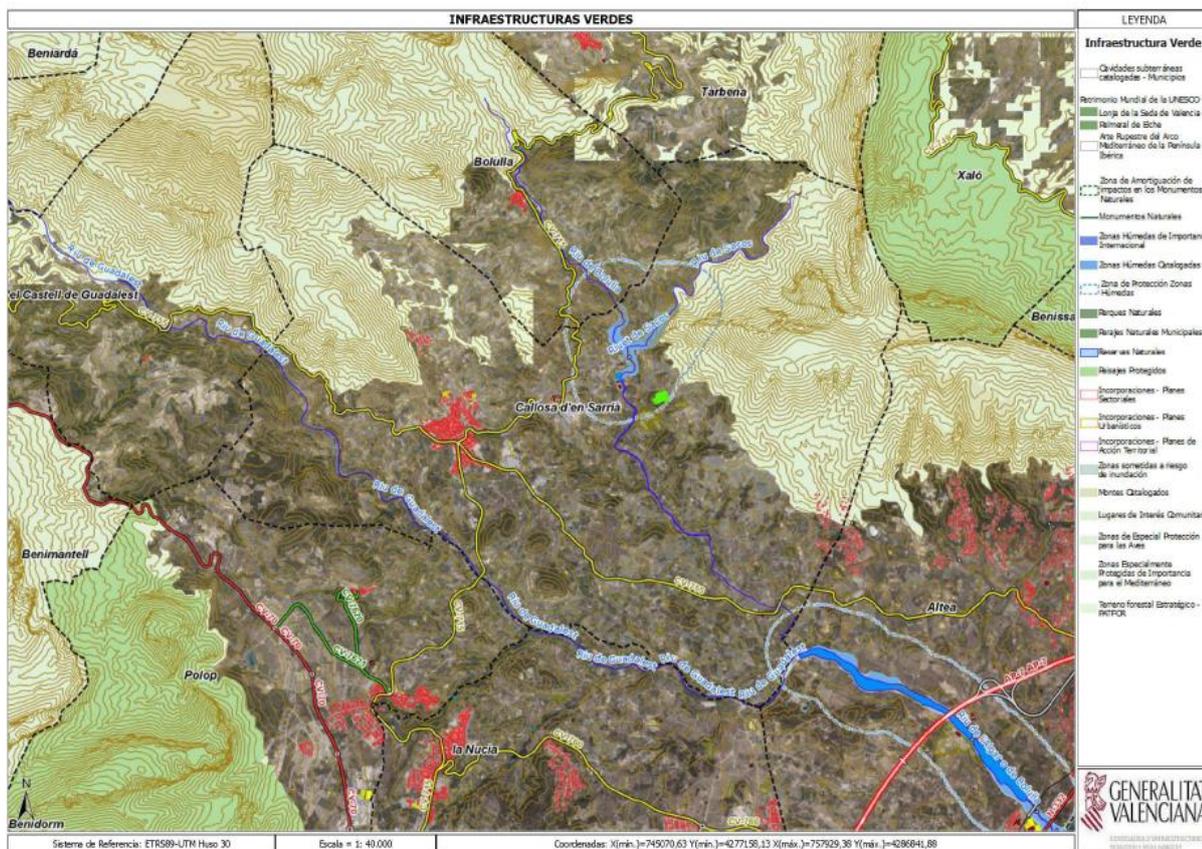
Los suelos que constituyen la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana deben ser, con carácter general y de manera preferente, preservados de la urbanización sin perjuicio de las actuaciones que, en su caso, se autoricen en los mismos y en las condiciones y circunstancias que las normas establezcan. Se trata de áreas que deben

quedar preferiblemente libres de urbanización.

La definición y delimitación explícita de la Infraestructura Verde debe llevarse a cabo con carácter previo a cualquier propuesta de ordenación territorial o planeamiento urbanístico con incidencia sobre el territorio y los usos que deban implantarse en el mismo.

---





En efecto, el diseño que se establece para la Actuación permitiría integrar el mismo en la Red de Infraestructura Verde municipal. En efecto considerando su parte norte como SNU Protegido, como tal formaría parte de la red de infraestructura verde. El campo de golf permitiría una cierta permeabilidad ecológica E-W e incluso N-S en comunicación del interior con las zonas marinas, evitando el efecto barrera que tendría un proceso de conurbación.

Asimismo, el Plan de Acción de IV y Paisaje establece áreas consideradas como Paisajes de Relevancia Regional (PRR) que son las áreas paisajísticas más representativas, bien conservadas o singulares, apreciadas socialmente, y de carácter supramunicipal. Al TM le afectan dos áreas PRR (Ver Figura 5.3):

- PRR 22: "Depresiones y Sierras de Gallinera a Castells de Castells", ubicada al N y NE del TM.
- PRR 23: Zona que incide el W del TM. Se denomina "Vall de Guadalest y Serres d'Aitana, Serrella y Aixortá".

Algunos criterios de gestión los aporta la Normativa del Plan pendiente de aprobación. Así para la implantación de crecimientos urbanos indica:



En los planes territoriales y urbanísticos, así como en las implantaciones en el territorio de nuevas actuaciones se adoptarán medidas para preservar la calidad de los distintos paisajes y de su percepción visual, a través de criterios como:

- Compatibilizar las nuevas actuaciones con los valores y funciones territoriales de la Infraestructura Verde.
- Adecuación a la topografía natural.
- Preservación de la vegetación y arbolado de relevancia en la configuración de los valores paisajísticos.
- Definición de los bordes urbanos y espacios de transición entre usos.
- Preservación y ordenación de las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los principales puntos de observación.
- Mantenimiento de las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor.
- Ordenación e integración de los nuevos desarrollos mediante una correcta definición de las condiciones morfológicas y tipológicas; volumetría, materiales a utilizar, texturas y colores.
- Ubicación de las áreas para actividades preferentemente en zonas de menor exposición visual.
- Zonificación adecuada del suelo no urbanizable con el fin de salvaguardar la diversidad de los paisajes y su calidad.
- Promover y potenciar el acceso público a la contemplación, interpretación y disfrute de los paisajes más valiosos.



La afección de la Actuación sobre estos PRR sería irrelevante, solo podría definirse una potencial incidencia sobre el PRR 22 (ver Figura) dada la cercanía del límite de la zona determinada, si bien de manera muy tangencial.

#### **1.5.4. PLAN DE ACCION TERRITORIAL DEL PAISAJE DE LA VALL DE GUADALEST**

Los PAT's en materia de paisaje tienen como objetivos principales la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos, la planificación desde la perspectiva supramunicipal.

La Vall de Guadalest (no aprobado aún) desempeña un papel significativo para la recuperación o construcción de un modelo territorial orientado a la consecución de planes y actuaciones de carácter sostenible y duradero en el tiempo.

Desde un punto de vista instrumental, el PAT de Paisaje trata de delimitar ámbitos supramunicipales de intervención paisajística (tales como recorridos escénicos, zonas de afección visual desde las vías de comunicación o núcleos urbanos, cuencas hidrográficas y similares), cataloga los espacios de interés relevante o extraordinario e identifica los paisajes de relevancia local y supramunicipal. Del mismo modo, establece directrices y criterios mínimos para una mejor ordenación territorial.

En relación con los objetivos del PAT, éste tiene por finalidad identificar los aspectos fundamentales que caracterizan La Vall de Guadalest, apuntando las líneas de actuación territorial sobre las cuestiones estratégicas de futuro.

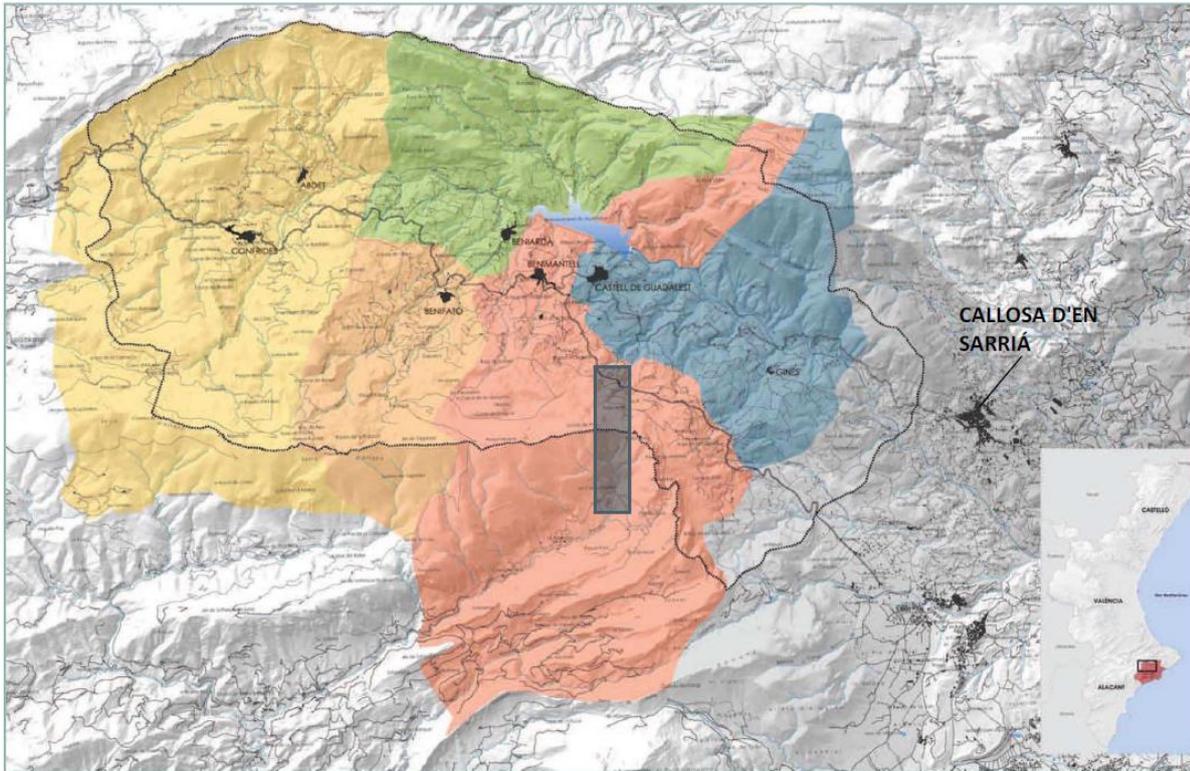
Así pues, plantea:

- 1º. Orientar los modelos de desarrollo urbano.
- 2º. Contribuir a la categorización del Suelo No Urbanizable.
- 3º. Proponer instrumentos de gestión responsable y custodia territorial.
- 4º. Marcar las directrices y actuaciones de puesta en valor de los Recursos Paisajísticos.
- 5º. Sentar las bases para la reserva de la Infraestructura Verde.
- 6º. Establecer directrices de desarrollo de otros planes o proyectos.
- 7º. Impulsar la elaboración de planes sectoriales con criterios ambientales (planes agrícolas, forestales o turísticos).
- 8º. Favorecer el conocimiento y el acceso social del paisaje gracias a las campañas y planes de información y divulgación.

Como ámbito territorial, la Vall de Guadalest está formado por los núcleos de Confrides, Benifato, Beniardá, Benimantell y El Castell de Guadalest (Figura 5.4).

El valle está flanqueado por las sierras de Aitana, Aixortá y Serrella.

---



Ámbito estricto de aplicación del PAT del Paisaje de La Vall de Guadalest

No obstante, este ámbito incide en su zona oeste con el ámbito municipal de Callosa d'En Sarriá afectando las determinaciones del PAT a esta parte del territorio considerado como ámbito de análisis del presente Plan de Ordenación Pormenorizada, si bien es cierto que como se verá posteriormente este hecho no influye en la toma de decisiones tendente a localizar de la manera más óptima la actuación urbanística dado que ésta se encuentra en el límite Este, opuesto al rango de influencia del PAT, y por tanto no afectado por este.

### 1.5.5. PLAN ESPECIAL DE RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES

El Plan Especial frente al riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana (en adelante PEIF) fue aprobado por el Decreto 163/1998 (DOGV 3400 24-12-98). El PEIF tiene el objeto de regular la utilización, coordinación y movilización de los medios y recursos de los organismos públicos y privados que existen en el ámbito de la Comunidad valenciana con la máxima eficacia, en las situaciones de preemergencia y emergencia por incendios forestales.

El ámbito de la actuación objeto del presente Plan de Ordenación Pormenorizada presenta una considerable superficie de terreno forestal que está considerado por este PEIF como “Toda superficie cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedentes de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ecológicas, de protección, de producción, de paisajes o recreativas”. Por lo que las especificaciones contenidas en el PEIF le serán de aplicación.

El referido PEIF, establece en su Documento II como elementos de planificación, entre otros, las **épocas de peligro de incendio** así como la **zonificación del territorio** en base a su peligrosidad y riesgo potencial.



### ➤ **Épocas de Peligro de incendios**

Las condiciones del medio forestal determinan que en la Comunitat Valenciana a lo largo de todo el año, se den las circunstancias que determinan un alto riesgo de incendios forestales. No obstante, dentro del Reglamento de la Ley (3/1993) Forestal de la Comunitat Valenciana, se establecen periodos en los que varían las condiciones y los requisitos para el uso del fuego.

En su artículo 145:

*1. ...Quedan prohibidas como medida precautoria general en los terrenos forestales, en los colindantes o con una proximidad menor a 500 metros de aquellos, las acciones o actividades siguientes:*

***f) La quema de márgenes de cultivos o de restos agrícolas o forestales durante el periodo comprendido entre el 1 de julio y 30 de septiembre...***

### ➤ **Zonificación del territorio en base al Riesgo de Incendios**

En este sentido el PEIF establece "Dado que en casi todo el territorio de la Comunidad, existe en mayor o menor medida, el peligro de un incendio forestal y que tal como se podrá observar en el documento III Estructura organizativa" del presente Plan , los recursos para la extinción de incendios dependen de varias administraciones, se concluye que la mejor manera de zonificar el territorio, es seguir el criterio administrativo de la provincia, en tanto que aúna los intereses de las diferentes administraciones involucradas y permite una organización adecuada de los recursos disponibles. En consecuencia, el despliegue de los medios y recursos, se ha hecho con un criterio provincial en las zonas o comarcas con un mayor riesgo potencial de incendios, no justificándose la creación de zonas o ámbitos inferiores a la provincia con prioridades de defensa. "

### ➤ **Mapa de riesgo potencial**

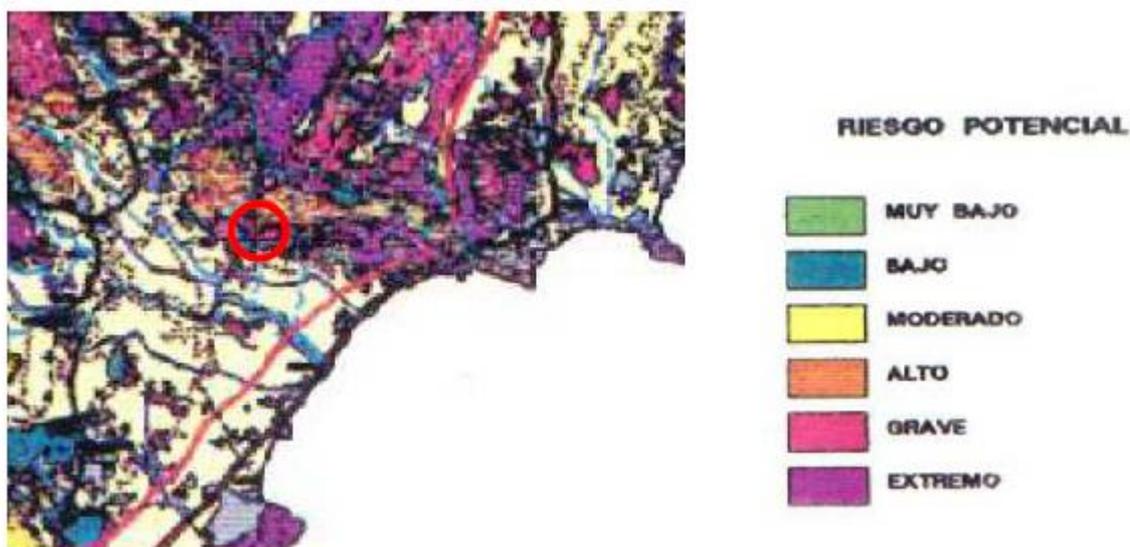
Este mapa del PEIF divide el territorio en las siguientes clases de riesgo potencial:

- Muy Bajo
- Bajo
- Moderado
- Alto
- Grave y Extremo

En la siguiente figura puede apreciarse que la zona de actuación objeto del presente

Plan de Ordenación Pormenorizada se sitúa en zona de riesgo potencial alto-grave por lo que le son de aplicación las especificaciones contenidas en el PEIF.

---



### **NORMAS DE GESTION DE LA RED NATURA 2000: MUNTANYES DE LA MARINA**

Como se analiza en este apartado, las Normas de Gestión de la RN están actualmente en proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, estando pendiente su paso a Información Pública.

Toda vez que el Ayuntamiento de Callosa d'En Sarriá fue objeto de Consultas previas y que ya el alcance de las Normas estaba perfilado en cuanto a zonificaciones concretas, en el presente apartado se analiza **la incidencia de dichas Normas sobre la zona "Anibits-**

**Margequivir" según lo avanzado en el Documento Consultivo referido a "Montanyes de la Marina"** que contendría los LICs "Serras de Bernia i El Ferrer" (incidido por la posible actuación urbanística en este ámbito), el LIC "Aitana, Serrella y Puigccamapana" y la ZEPA que contiene a ambos "Montaña de La Marina". Este Documento Consultivo **presenta un alcance y contenido muy completo de las determinaciones de las Normas y que por tanto supone una base suficiente** (al menos en el estadio en que se encuentran dichas Normas) como para valorar las posibles incidencias de la Actuación que se contempla en el presente Documento.

### **Contenido de las Normas de Gestión de la RN 2000**

De conformidad con lo establecido en la normativa de la UE, la estatal y la valenciana, la declaración como Zonas de Especial Conservación (ZEC) de los Lugares de Interés Comunitario (LICs) conlleva la aprobación de sus correspondientes medidas de conservación. La legislación autonómica también prevé la misma fecha límite para la aprobación de las medidas de conservación de las Zonas de Especial Protección para las Aves mencionadas en el apartado anterior.

En la Comunitat Valenciana, y de acuerdo con lo indicado en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, tales medidas de conservación se contendrán en las denominadas "normas de gestión".

Así pues, el objetivo de la planificación, esto es, de las normas de gestión, es el establecimiento de las medidas de conservación y de las medidas necesarias para prevenir el deterioro y las alteraciones de los hábitats y especies de determinados espacios de la Red Natura 2000, al objeto de mantenerlos o llevarlos a un estado de conservación favorable, contribuyendo a dar solución al acuciante problema de pérdida de



biodiversidad y dando cumplimiento a la normativa comunitaria (Directivas 92/43/CE y 149/2009/CE), estatal (Ley 42/2007, de 13 de diciembre) y autonómica (Ley 11/1994, de 27 de diciembre).

Las Normas de Gestión de RN 2000 establecen tanto **Objetivos Estratégicos de Conservación** como una **Zonificación del Espacio Protegido**, para determinar tipos de medidas de gestión activa dentro del espacio.

➤ Zonificación

La Zonificación establece las siguientes áreas:

- ZONA A

Áreas incluidas en cualquiera de los LIC/ZEC que forman parte del ámbito territorial de las normas de gestión, en las que conste la presencia de hábitats prioritarios incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats y/o de los hábitats prioritarios señalados en el Decreto 70/2009, así como áreas incluidas en cualquiera de las ZEPA en las que aparezcan hábitats prioritarios señalados en el mencionado Decreto 70/2009.

- ZONA B

Áreas incluidas en cualquiera de los LIC/ZEC que forman parte del ámbito territorial de las normas de gestión, en las que conste la presencia de hábitats de interés comunitario no prioritarios del Anexo I de la Directiva Hábitats.

- ZONA C

Áreas incluidas en ZEPA y en LIC que no formen parte de las categorías A y B anteriores.

- ZONA 0

Comprende el resto del ámbito incluido en la zona objeto de la norma de gestión y que no cumple los criterios para ser incluido en ninguna de las categorías anteriores. Específicamente, se incluirán en esta categoría las áreas urbanas y urbanizables, grandes infraestructuras y, en general, ámbitos que carezcan de cualquier relevancia desde el punto de vista de la aplicación de las normas y el cumplimiento de sus objetivos.

La zona del LIC de Bernia es considerada como ZONA B.

➤ Normas para la protección de Hábitats de Interés Comunitario (Zona B)

- **Actuaciones compatibles**

Se consideran compatibles, y por tanto quedan excluidas de someterse a evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, todas aquellas actuaciones, cambios de uso y/o planes, programas y proyectos que no impliquen una afección directa o indirecta sobre cualquiera de los hábitats de interés comunitario comprendidos en esta categoría de zonificación, aquellas ya consideradas como compatibles para la zona A, así como las siguientes:

---



1. La práctica de la ganadería extensiva en terrenos abiertos.
2. Los aprovechamientos forestales que cumplan simultáneamente las tres siguientes condiciones:
  - a. Que afecten a pinares de *Pinus halepensis*.
  - b. Que no impliquen una afección negativa al hábitat de cualesquiera de las especies de fauna y flora indicadas en estas normas y a lo que se especifica al respecto en el apartado siguiente.
  - c. Que cumplan la legislación sectorial vigente y se adapten a lo establecido en la correspondiente autorización administrativa.
3. Los tratamientos silvícolas para la mejora de las masas con criterios de conservación del hábitat.

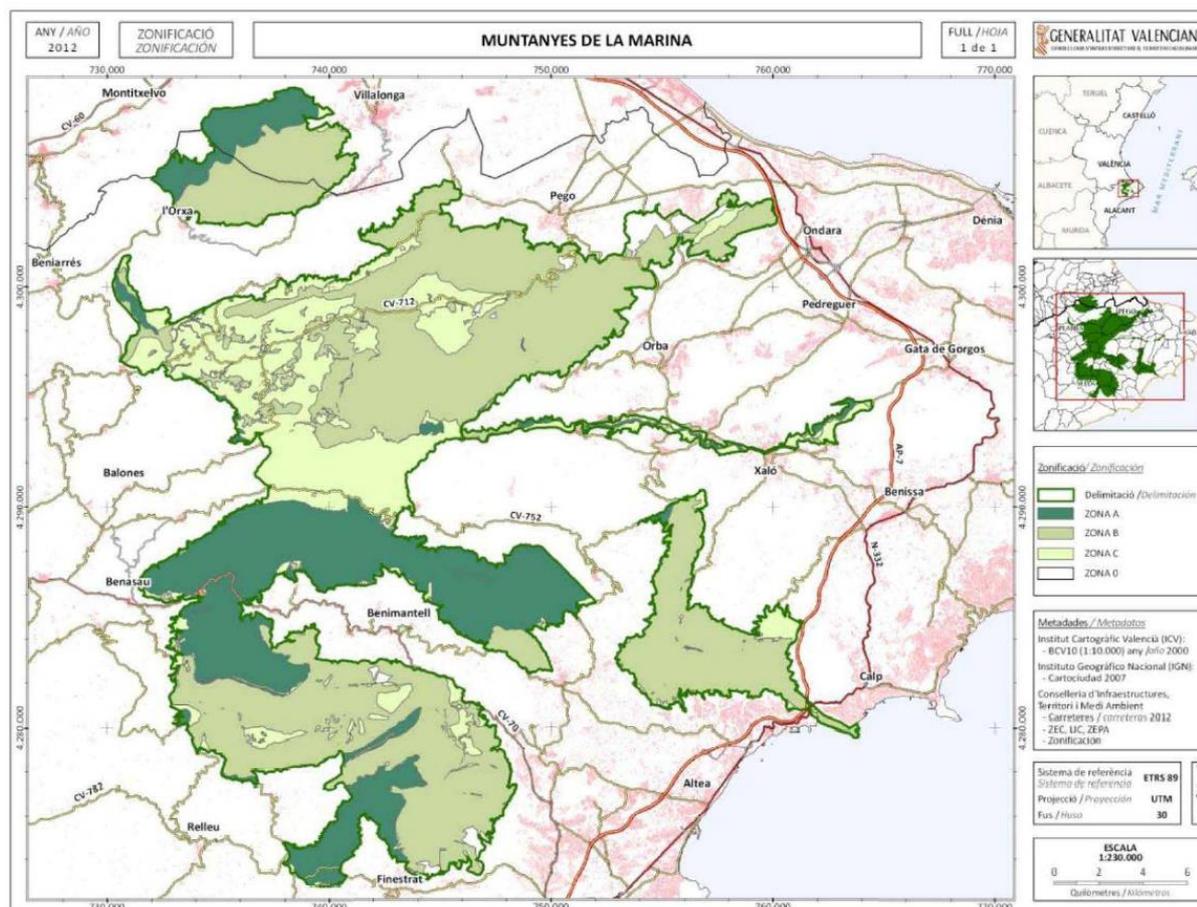
- **Actuaciones no compatibles**

Se consideran incompatibles, y por tanto no es necesario llevar a cabo evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, las siguientes actuaciones:

1. En lo concerniente al hábitat 3150 se considera no compatible las siguientes actividades:
  - Empleo de los lagos por la ganadería como fuente de hidratación.
  - Actuaciones que alteren la continuidad de la capa freática.
  - La práctica de la actividad piscícola.
2. En lo concerniente al hábitat 3280 se considera no compatible la extracción de gravas y arenas.
3. En lo concerniente al hábitat 7220 se considera no compatible cualquier actividad que conlleve una alteración de las condiciones del agua que las alimenta como; aumento de la turbidez y concentración de sólidos en suspensión, la contaminación y la modificación en el caudal y aporte de agua.
4. La práctica de escalada en las modalidades “vías ferrata” y “vías de escalada” en el hábitat 8210.
5. En lo concerniente al hábitat 8230 se considera no compatible cualquier actuación que modifique el sustrato del mismo.

- **Actuaciones autorizables**

El resto de actuaciones (incluyendo planes, programas o proyectos) que afecten a esta categoría deberán someterse a una evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000 de acuerdo con lo que se indique en el apartado correspondiente de las Normas.



### Situación actual

Por decisión de la propia Generalitat Valenciana, dichas Normas de Gestión de la Red Natura 2000, se encuentran actualmente inmersas en procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), el cual a su vez se integra, lógicamente, en el proceso de aprobación global de las Normas de Gestión según etapas que se establece en el mismo Documento de Referencia (regulado en el proceso sobre EAE) redactado en su momento.

#### ➤ Proceso de Aprobación de los ZECs

En síntesis, el proceso es el que se señala a continuación.

#### • PRIMERA FASE: INICIO

La primera fase es el inicio del procedimiento, que se realiza mediante Orden de la conselleria competente en materia de medio ambiente. En el presente caso, la disposición que faculta al inicio del procedimiento es la Orden de 23 de julio de 2012, de la Consellera d'Infraestructures, Territori i Medi Ambient, por la que se acuerda iniciar el procedimiento de declaración, entre otros, de los lugares de importancia comunitaria (LIC) denominados Serra de la Safor, Valls de la Marina, Aitana Serrella y Puigcampana, Serres de Bèrnia i el Ferrer y Riu Gorgos como zonas especial de conservación (ZEC) y la elaboración y aprobación simultánea de sus respectivas normas de gestión, así como la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada Montañas de la Marina.



En cuanto a la EAE, es en esta fase en la que, una vez emitida la Orden mencionada, se formula un **Documento Consultivo** que es remitido a las administraciones afectadas y al público interesado para, en su caso, constituir el Documento de Referencia de la EAE.

- **SEGUNDA FASE: ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO**

La fase siguiente es la elaboración de un “proyecto de decreto”, que incluye:

- ✓ la delimitación gráfica de los espacios protegidos Red Natura 2000 que se van a declarar como ZEC y la ficha descriptiva de cada espacio y los hábitats y especies que motivan su declaración.
- y la propuesta de normas de gestión, para las ZEC y ZEPA concernidas.

Este “proyecto de Decreto” es lo que en el procedimiento de EAE se denomina “versión preliminar” va acompañado del “Informe de sostenibilidad ambiental” (ISA) exigido en la normativa de EAE, el cual se redactará de conformidad con lo indicado en el “Documento de referencia”.

En este estadio es donde se encuentra el Proceso de la futura ZEC **que afecta al ámbito analizado en el presente documento**. En efecto según gestiones realizadas ante los órganos competentes en materia de RN 2000 de la Generalitat, se indica que "en unas semanas" (la consulta fue realizada el 10 de Marzo del presente año) **pasara a Información Pública dicho Proyecto de Decreto**.

- **TERCERA FASE: INFORMACIÓN PÚBLICA, AUDIENCIA, CONSULTAS.**

Sometimiento del “proyecto de decreto” de declaración del espacio y de aprobación de sus normas de gestión a los trámites de información pública y de audiencia a las corporaciones locales, entidades y asociaciones que ejerzan la representación de los intereses afectados.

- **CUARTA FASE: ANÁLISIS DE ALEGACIONES Y REDACCIÓN INTERMEDIA DEL PROYECTO DE DECRETO.**

Según la normativa de EAE, tras la fase de consultas se deberá elaborar una "Memoria Ambiental".

La Memoria Ambiental la redacta el órgano promotor del plan o programa, debiendo ser validada posteriormente por el órgano ambiental.

- **QUINTA FASE: DICTAMEN DEL CAPMA E INFORMES PRECEPTIVOS Y FACULTATIVOS /REVISIÓN DE LA REDACCIÓN INTERMEDIA DE LA PROPUESTA DE DECRETO**

La quinta fase es recabar el dictamen del Consejo Asesor y de Participación de Medio Ambiente de la Comunitat Valenciana y el resto de informes que sean preceptivos.



En esta fase se recaba la validación de la Memoria Ambiental por parte del órgano ambiental.

- **SEXTA FASE: DICTAMEN DEL CONSELL JURIDIC CONSULTIU O INFORME JURIDICO**

En esta fase se recaban los Informes jurídicos que sean necesarios, bien del Consell Juridic Consultiu, bien de la Abogacía General de la Generalitat.

- **SÉPTIMA FASE: ELABORACION DEFINITIVA DE LA PROPUESTA DE DECRETO Y APROBACION DEL MISMO**

Los últimos pasos son la elaboración definitiva de la propuesta de Decreto, teniendo en cuenta las observaciones jurídicas resultantes de la fase anterior, su elevación al Consell para su aprobación y la publicación del Decreto en el DOCV.

Según la normativa de EAE, una vez aprobado el correspondiente plan o programa, el órgano promotor pondrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público la siguiente documentación:

- a) El plan o programa aprobado.
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos: 1) De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales. 2) Cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos.
- d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y c).

➤ Consulta al Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià

Con fecha de registro en Ayuntamiento de 20 de Marzo de 2013, se recibió la solicitud de informe por parte del Servicio de EAE en la fase de Consultas (según Artículo 4 de la Ley 9/2006 sobre EAE) de cara a " la determinación de efectos significativos del plan o programa en el medio ambiente que permita adoptar una decisión definitiva sobre la viabilidad ambiental de la propuesta y/o la innecesariedad proseguir la evaluación ambiental o, en su caso, elaborar el Documento de referencia y determinar por parte del órgano ambiental la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación que debe contener el informe de sostenibilidad ambiental (ISA), para poder comunicárselo al promotor, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2006".

En respuesta a esta Consulta preceptiva, en Acuerdo de Junta de Gobierno Local en Mayo de 2013, se remitió una respuesta del Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià que sintéticamente indicaba en cuanto al ámbito Este Anibits-Margequivir (y otros) en ese momento considerados como suelo urbanizable en el PGOU (ese Plan es sujeto a Modificación Puntual como en anteriores apartados se indicó):

*"En el Documento Consultivo se indica que esta clasificación como suelos urbanos y urbanizables debe comportar su inclusión en la ZONA 0 "Comprende el resto del ámbito incluido en la zona objeto de la norma de gestión y que no cumple los criterios para ser incluido en ninguna de las categorías anteriores.*

*Específicamente, se incluirán en esta categoría las áreas urbanas y urbanizables, grandes infraestructuras y, en general, ámbitos que carezcan de cualquier relevancia desde el punto de vista de la aplicación de las normas y el cumplimiento de sus objetivos.*

*Dichas categorías tienen como objetivo garantizar un estado de conservación favorable de los hábitats de interés comunitario y/o de las especies Red Natura 2000 presentes en los espacios que son objeto de esta normativa, y van acompañados de una cartografía que facilita su ubicación en el espacio.*

---



*Este aspecto si que ha tenido consideración en otras áreas incluidas en las zonas de gestión. Como ejemplo se adjunta detalle de zonas así consideradas.*

*En consecuencia los suelos del Sector 13 "Pinets" y 14 "Anibits-Margequivir" del PGOU de 2007 deberían estar incluidos en la Zona 0 por remisión expresa de la definición de esta zona".*

Este aspecto de la consulta ahora deberá tenerse en cuenta en consideración para su inclusión como zona "B" prevista inicialmente o cero para los futuros suelos urbanizables.

### **Posibles Incidencias de la Actuación Anibits-Margequivir**

Con independencia de las observaciones realizadas al efecto por el Ayuntamiento, y asumiendo que la zonificación de este LIC sea de tipo B, esto implicaría que la Actuación Urbanística se consideraría como Autorizable y por lo tanto debería someterse a una evaluación de repercusiones sobre la RN 2000, dado que tanto por los informes elaborados por empresas privadas en 2009, como por los Informes de los Servicios de Biodiversidad de la Generalitat en este LIC, en esta zona de potencial afección tan solo se constata la presencia del HIC 8210 "Roquedos Calcáreos" sobre el cual es considerado como **"Actuaciones Incompatibles" la práctica de escalada "en las modalidades "vías ferrata" y "vías de escalada" que obviamente no aplica en este caso.**

Aun así, y aun cuando no es el caso; como se verá en el presente Documento, este Hábitat 8210 ha sido considerado en cuanto a su protección en los rediseños de ocupación física realizados para la Actuación Urbanística analizada de cara a optimizar la integración ambiental de la Actuación.

**El resto de los habitats citados en las Normas de Gestion, no estan presentes en el ámbito "Anibits-Margequivir".**

En el caso analizado es preciso recordar que la actuación urbanística, conformada en su momento como Plan Parcial, fue objeto de un Estudio muy detallado en cuanto afecciones tanto a los HICs del LIC como a las especies animales objetivo de conservación de la ZEPA. Este Estudio fue Informado positivamente por los Servicios competentes en materia de RN 2000 **si bien condicionadamente a la aplicacion de un amplio abanico de medidas preventivas y correctoras** que mejorarán la integración ambiental de la actuación, y un estricto **Programa de Seguimiento** de la eficacia en la aplicación de dichas medidas.



### **1.5.6. PLAN DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES DE LA DEMARCACIÓN DE ALTEA**

En lo referente a la gestión forestal, la Comunitat Valenciana, está dividida en once demarcaciones (generalmente agrupaciones de dos o más comarcas), con una superficie de unas 200.000 ha por demarcación.

El mismo preámbulo de la ley forestal de la Comunidad Valenciana (Ley 3/1993) cita textualmente: "En cuanto a los incendios forestales, se prevé la planificación de las actuaciones de la Generalitat Valenciana, a través de la aprobación de planes sectoriales de incendios forestales y la posibilidad de que, con subordinación a los mismos, los municipios redacten planes locales de incendios". El plan de prevención de incendios forestales de la demarcación de Altea forma parte de los primeros planes de demarcación elaborados en el ámbito de la Comunitat Valenciana, junto con los de las demarcaciones forestales de Segorbe, Chelva y Polinyá del Xúquer.

Los objetivos básicos del Plan son:

- Minimizar el inicio de los incendios forestales.
- Minimizar la superficie afectada por los incendios originados.
- Zonificar el territorio en función del riesgo de incendios.
- Fomentar la práctica de actividades que minimicen el número de incendios forestales.
- Reducir la vulnerabilidad de infraestructuras y actividades frente a los incendios

forestales.

- Analizar los medios de vigilancia, disuasión y detección de incendios forestales.

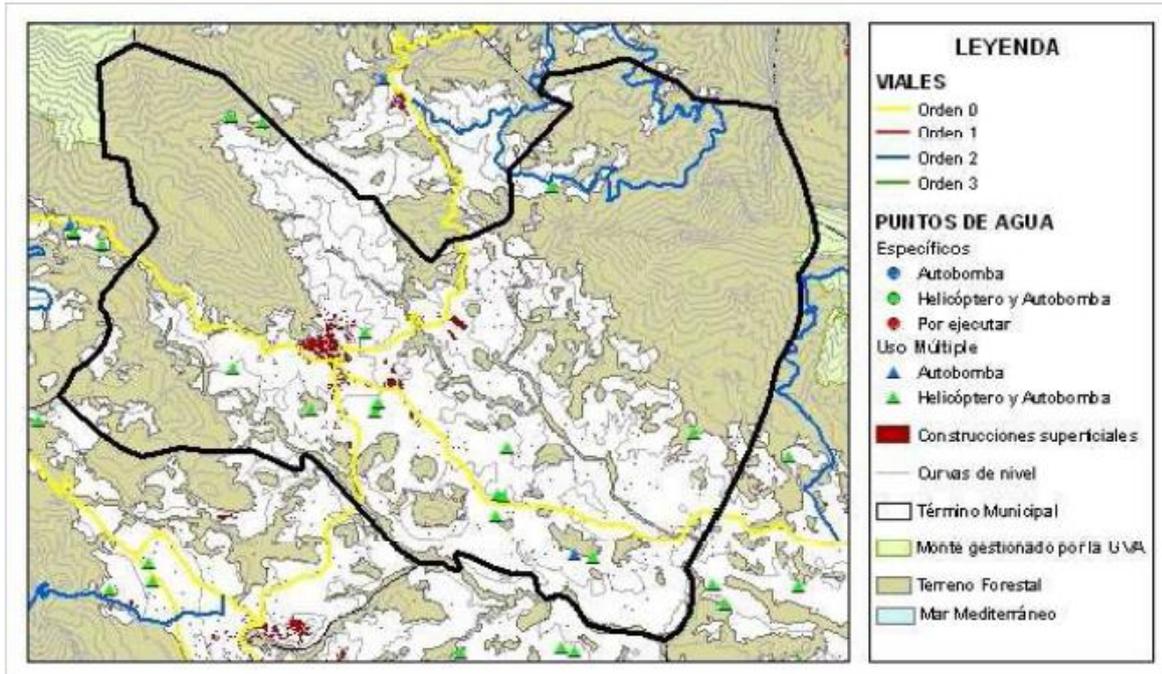
Entre otras.

El TM de Callosa d'En Sarriá, incluido en el ámbito del Plan de Prevención la superficie forestal es de 1760 ha. Destaca la presencia de puntos de agua y de viales que se observan en la siguiente figura. En esta misma Figura es destacable la presencia al oeste del municipio, en la Zona de Anibits-Margequivir, de dos áreas cortafuegos, una al norte de esta, no incidida por la actuación urbanística y otra coincidente por el camino que discurre E-W por la misma.

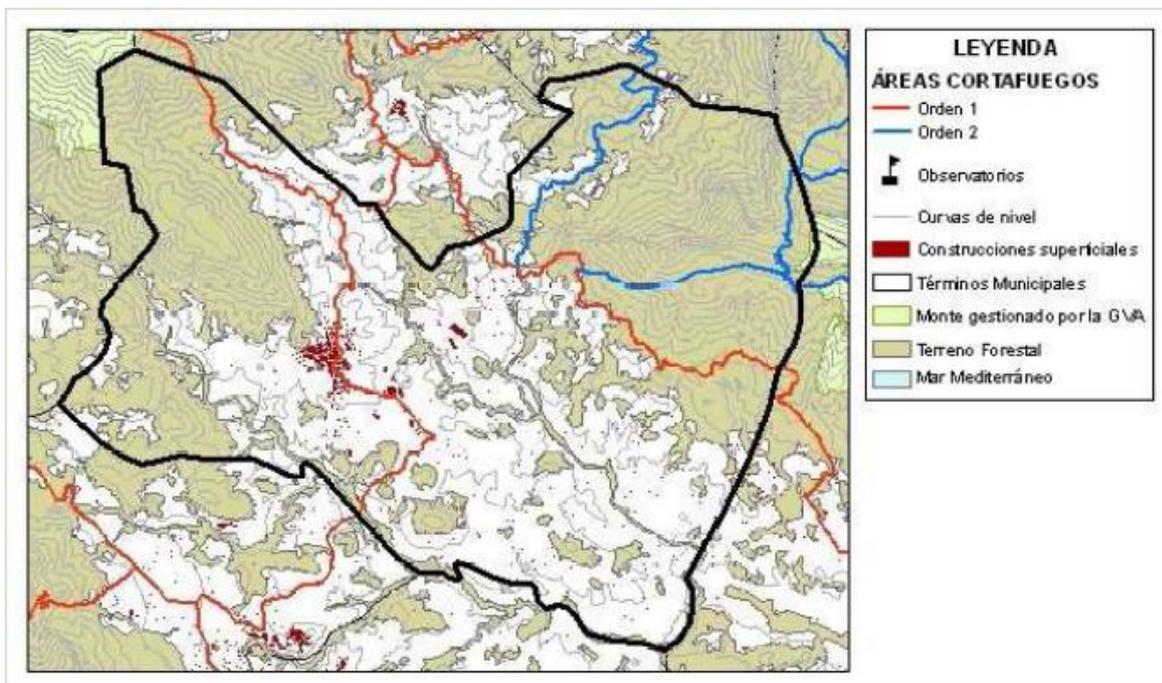
---



■ Mapa de viales y puntos de agua



■ Mapa de áreas cortafuegos





### **1.5.1. PLAN DIRECTOR DE DEFENSA CONTRA LAS AVENIDAS**

En su versión Preliminar este Plan debe servir para organizar la actuación de las Administraciones implicadas, y del conjunto de la sociedad, para hacer frente al problema de las avenidas, tanto en el momento actual como en el futuro. Planteada su finalidad en estos términos generales, el Plan debe constituir más un instrumento que un conjunto organizado de actuaciones de diferentes tipos. Por lo tanto, con independencia de que también incluya recomendaciones o propuestas de actuación, debe contener o hacer referencia precisa a los datos y las fuentes de información disponibles, debe detectar las ausencias a corregir, debe identificar y describir las causas que han conducido a la situación actual y debe establecer normas y recomendaciones para definir las pautas de actuación.

En el ámbito de Callosa d'En Sarriá el tramo inundable abarca los ríos Bolulla y de l'Algar desde la salida de sendos estrechos, junto a las fuentes de l'Algar, hasta la presa de toma de aguas de Callosa d'En Sarriá. En este último punto, la cuenca vertiente de ambos ríos tiene unos 57,5 km<sup>2</sup>, que se extienden por las sierras de Bernia, Ferrer, Carrascal de Parcent y Xortá, probablemente uno de los sectores más lluviosos de la Comunidad Valenciana, debido a la orientación de los relieves cercanos a la costa respecto a los flujos del NE. Cabe resaltar las aportaciones del importante manantial cárstico de las fuentes de l'Algar, situado a la entrada del estrecho que corta las calizas eocenas en el extremo occidental de la Serra de Bernia. El acuífero de las calizas cretácicas, oligocenas y eocenas de las sierras de la Xorta y des Ferrer descarga sobre nivel impermeable de las arcillas verdes eocenas, que a su vez limitan con la base impermeable del Keuper del diapiro de Callosa-Altea.

El área considerada coincide con la zona perimetral de protección de la Zona Húmeda catalogada "Fuentes del Algar".

---



## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **2.1. 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:

#### **2.1.1. VIARIO.**

La urbanización del Sector se vertebra en torno a la traza del vial de ascenso hasta la zona de Anibits, y del anillo vial que rodea a la Zona Terciaria – Hotelera que parte de la rotonda a realizar en la Carretera CV-755, y desde la que partirá también un vial perteneciente a la Red Primaria Estructural de Callosa que conducirá a las Fuentes del Algar. A partir de los viales principales de distribución del Sector, se crean una serie de caminos que facilitan el acceso a las diferentes manzanas de suelo Residencial. Los viales principales serán de amplia sección, siempre mayor de 12-16 metros. El resto de los viales tendrán dimensiones entre 10 y 12 metros. Los aparcamientos se distribuyen a lo largo de los diferentes viales en grupos de aparcamiento en cordón.

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, conformada por la zona de afección por la Servidumbre de Carreteras. Además, se ubicará una parcela en la entrada al Sector destinada a Zona Deportivo Comercial. 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.

#### **2.1.2. ITINERARIOS PEATONALES.**

De acuerdo con la Orden de 9 de junio de 2004 de 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%.

#### **2.1.3. RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN.**

Se prevé la depuración del Sector en la depuradora de aguas residuales de Altea, tal como está previsto en a ficha de gestión del Plan General de Callosa d'en Sarrià, a la que se conectarán las diversas redes de saneamiento, bien a través del Golf, con la servidumbre que ello comporta, bien 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 %.



#### **2.1.4. 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.

#### **2.1.5. 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 2.000 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.

#### **2.1.6. 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 Sarriá 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.

#### **2.1.7. SUMINISTRO DE INSTALACIÓN DE TELEFONÍA**

Para el suministro del servicio de telefonía, TELEFONICA 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 el correspondiente proyecto de urbanización.

### **2.2. ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

#### **2.2.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.**

El Plan de 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 Sarriá. 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 Sarriá 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 Sarriá 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 este Plan de 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 este Plan Parcial. 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 del Plan Parcial 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.

El Plan de 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 (es decir, incluyendo la superficie de los barrancos y la zona quemada) 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.

El Plan Parcial contempla la ejecución de un depósito 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 realizan en la forma indicada en los planos de conexiones e infraestructuras de este Plan Parcial. 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 a ficha de gestión del Plan General de Callosa d'en Sarriá, a la que se conectarán las diversas redes de saneamiento, bien a través del Golf, con la servidumbre que ello comporta, bien 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 %.

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. El Plan Parcial 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.

El Plan de Ordenación Pormenorizada tiene adscritas a su gestión distintas superficies de red primaria, tal y como en su día previó el Plan General. El Programa de Actuación Integrada que lo desarrolle 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,** el Plan de Ordenación Pormenorizada del Sector "Anibits-Margequivir", se adecua a las DEUTS fijadas para el desarrollo y ejecución del Plan General de Callosa d'en Sarriá.

### **2.2.2. RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE LA RED PRIMARIA**

El Plan General de Callosa adscribe a la presente actuación dos superficies de suelo urbanizable de Red Primaria sitas en el ámbito del Sector 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.

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 hacer especial consideración a 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 con una superficie de 21.760 m<sup>2</sup>s.

---



### 2.2.3. MAGNITUDES DEL SECTOR

El Sector, cuenta con una superficie total incluida en su perímetro de 939.979 m<sup>2</sup>. Sin embargo, el Plan General, clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces, la superficie de suelo 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 (88.503 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.

| <b>CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS</b>    |                         |                              |   |                                       |                          |
|--|-------------------------|------------------------------|---|---------------------------------------|--------------------------|
| <i>Zona Verde Computable</i>           | 60.408 m <sup>2</sup> s | <i>Dotaciones No Viarias</i> | 79.586 m <sup>2</sup> s                 | <i>Dotaciones Públicas</i>            | 203.326 m <sup>2</sup> s |
| <i>Equipamientos</i>                   | 16.981 m <sup>2</sup> s | <i>Dotaciones Viarias</i>    | 118.740 m <sup>2</sup> s                |                                       |                          |
| <i>Índice de Edificabilidad Bruta</i>  |                         |                              | 0,310 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s | <i>Dotaciones Públicas No Viarias</i> | 108.618 m <sup>2</sup> s |
| <i>Edificabilidad Bruta</i>            |                         |                              | 288.037 m <sup>2</sup> t                |                                       |                          |
| <i>Edificabilidad Residencial</i>      |                         |                              | 207.833 m <sup>2</sup> t                |                                       |                          |
| <i>Edificabilidad Terciaria</i>        |                         |                              | 80.204 m <sup>2</sup> t                 |                                       |                          |
| <i>Densidad de Viviendas</i>           |                         |                              | 11 Viv. / Ha.                           | <i>Superficie. Sector</i>             | 936.979 m <sup>2</sup> s |
| <i>Número de Viviendas</i>             |                         |                              | 965 Viv.                                | <i>Red Primaria</i>                   | 40.449 m <sup>2</sup> s  |
| <i>Plazas de Aparcamiento Públicas</i> |                         |                              | 241 plazas                              | <i>SUP. TOTAL</i>                     | 991.288 m <sup>2</sup> s |

**2.2.4. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**

| Nº Sector. | Denominación.                |
|------------|------------------------------|
|            | <b>ANIBITS – MARGEQUIVIR</b> |

**FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR.**

| Delimitación.           | Superficie.            | Tipología. |
|-------------------------|------------------------|------------|
| Plano nº PO 3.1- PO 3.2 | 936.979 m <sup>2</sup> | BL – RE    |

| Edificabilidad.          | IEB                                      | Densidad.  | Uso dominante                      |
|--------------------------|--|------------|------------------------------------|
| 288.037 m <sup>2</sup> t | 0.31 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s | 11 viv/ Ha | Residencial – terciario máximo 30% |

| Tipo ordenación :                           |
|---|
| Ordenación Plan de Ordenación Pormenorizada |

| Otras determinaciones estructurales.   |
|--|
| Deberá efectuarse la conexión con la Red Viaria a la carretera Callosa-Altea a través de la rotonda prevista. Deberá preverse la ampliación del actual Camí del Marguequivir con un ancho mínimo de 16 m. Deberá dejarse prevista la conexión de los viales de la urbanización santa Clara. Se preservará la colada de Segarra. Será necesaria una Evaluación de Impacto Ambiental para su desarrollo. |

**FICHA DE GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA.**

| Área de reparto. | Superficie             | Aprovechamiento tipo.                   |
|------------------|------------------------|---|
| AR-25            | 991.288 m <sup>2</sup> | 0.291 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |

| Red primaria Incluida en Área de reparto. | Red primaria adscrita por expropiación |                          |              |
|---|--|--------------------------|--------------|
| 13.539 m <sup>2</sup> PEC                 | Micleta                                | 19000 m <sup>2</sup> PQL | Almedia      |
| 26.910 m <sup>2</sup> PRD                 |  | 6985 m <sup>2</sup> PRV  | Camí Segarra |
|   |  | 21488 m <sup>2</sup> PRD | Torreta      |
|   |  | 36000 m <sup>2</sup> PQL | Pintes       |

| Situación respecto del desarrollo secuencial del plan.                |         |
|---|---------|
| Actuaciones integradas cuyo desarrollo ha de ser previo o simultáneo. | Ninguna |

| Condiciones de integración y de conexión. |   |
|---|---|
| Red viaria.                               | La conexión con la CV 715 se realizará a través de la rotonda prevista.   |
| Saneamiento.                              | Se conectará a la EDAR de Altea con independencia de los tratamientos y acopios intermedios.  |
| Evacuación de pluviales.                  | Sistema separativo.   |
| Abastecimiento de agua.                   | Se conectará a los depósitos municipales o se realizara una red independiente desde la Peña de Severino. Deberá justificarse la suficiencia de suministro de agua desde la red municipal. Se dispondrá de depósito regulador propio de 3 días de capacidad. |
| Otros.                                    | La superficie de suelo destinada a campo de Golf será como mínimo 600.000 m <sup>2</sup>  |

| Delimitación de unidades de ejecución.                                     |
|--|
| Se delimitan dos áreas que podrán ser objeto de desarrollos diferenciados. |



## **2.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **2.3.1. 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 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.

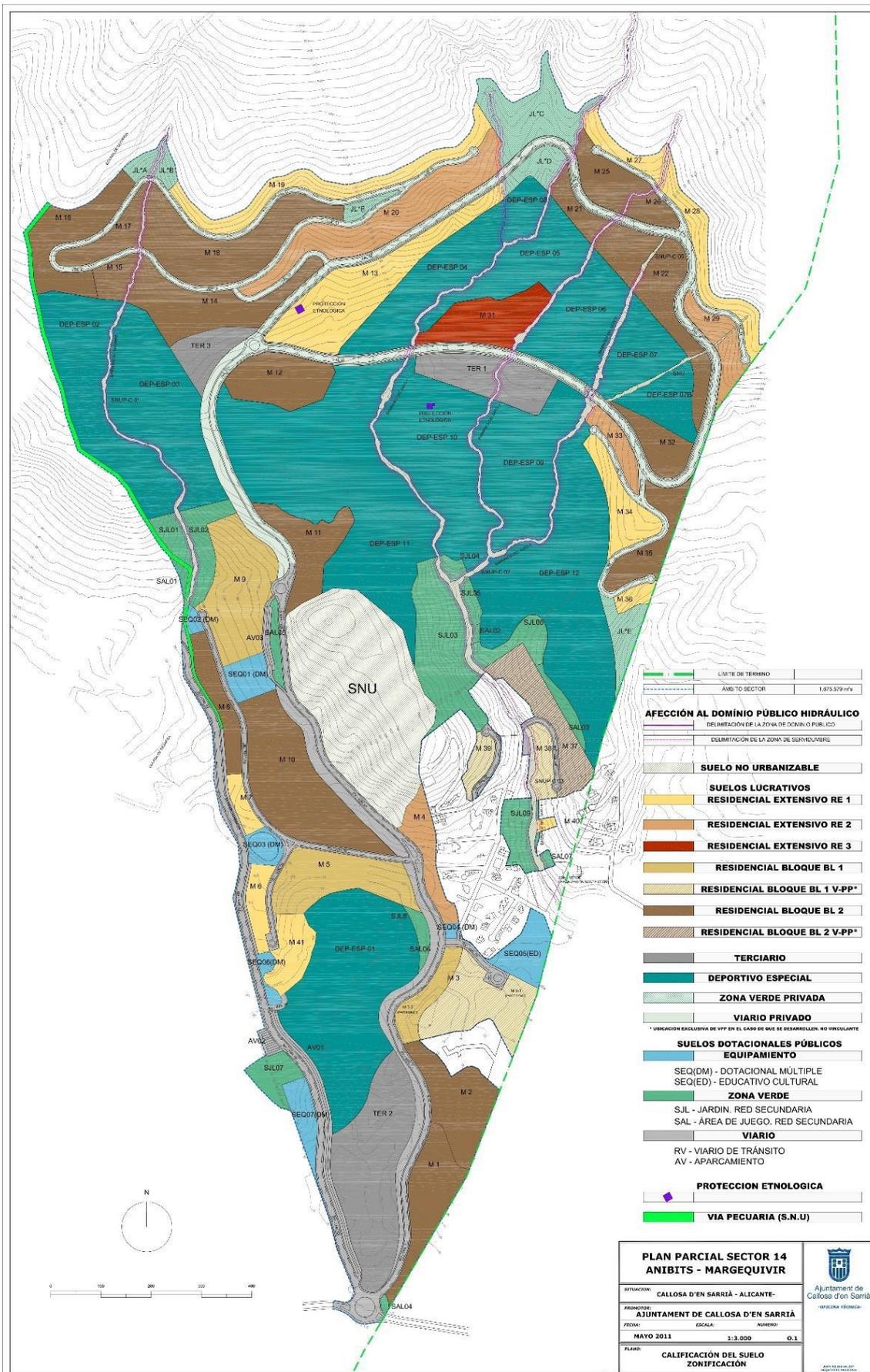
En efecto, dentro del ámbito existen distintos diseños que podrían afectar en mayor o menor medida a la Red Natura y que ha sido un asunto planteado y analizado en distintos procesos abiertos sobre Evaluación Ambiental previamente implementados.

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, si bien incluyendo importantes condicionantes, por los servicios responsables de la RN2000 de la GV. Posteriormente, los Servicios de Biodiversidad de la GV realizaron distintas observaciones según informe en el año 2010.



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU CON ORDENACIÓN P. DEL ÁMBITO "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 Sarriá.

Los espacios libres de cesión obligatoria (básicamente la afección de barrancos) ayudan a la fragmentación de la zona residencial 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.

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 muy modificado en su parte norte, en la cual quedaría 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.

Esta zona excluida de la actuación correspondería mayoritariamente a la ocupación de HICs de mayor relevancia ecosistémica, y **formaría 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 campo de golf, servicios terciarios de carácter hotelero y zona residencial.
- Definir los elementos merecedores de protección de la actuación.

Así pues, se procede a crear el sector Anibits-Margequivir y proceder a su ordenación pormenorizada.

El diseño previo que se planteaba 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 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 en los laterales y sector terciario en zona central. Seguidamente más al sur, una segunda franja de mediana densidad 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.

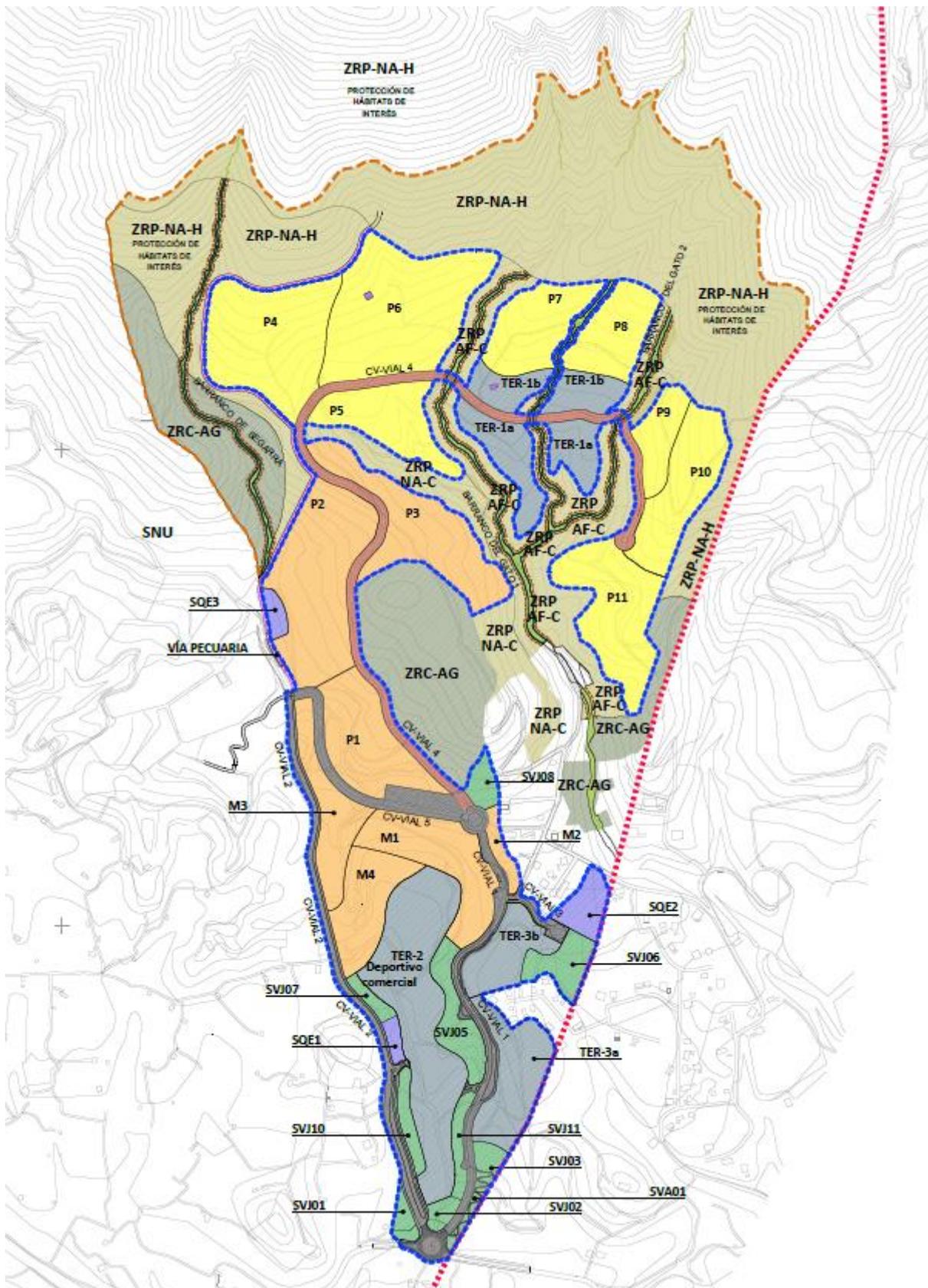
La zona terciaria y de servicios se coloca junto al acceso, y desde este punto se inicia el vial de conexión estructural con las fuentes del río Algar, además de otra parte en zona central superior del sector por encima del campo de golf.

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 como zonas verdes no urbanizables del sector.

La superficie total del perímetro de actuación abarca los 936.979 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. El Plan está previsto para albergar un total de 941 viviendas (unos 2.559h) y un hotel con 100 habitaciones junto suelo de carácter terciario compatible con el residencial.

---





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

| NUEVO PLAN                         | 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) | TIPOLOGIA      | ALTURAS               | S Vivienda m2 | Nº Viviendas |
|------------------------------------|--|---|--|----------------|-----------------------|---------------|--------------|
| <b>COMPLEJO INMOBILIARIO</b>       |  |   |  |                |                       |               |              |
| <b>Complejo inmobiliario</b>       |  |   |  |                |                       |               |              |
| P1                                 | 36,662                                   | 0.40  | 14,665                                       | Densidad Media | PB+2                  | 140           | 105          |
| P2                                 | 62,663                                   | 0.40  | 25,065                                       | Densidad Media | PB+2                  | 140           | 179          |
| P3                                 | 48,428                                   | 0.40  | 19,371                                       | Densidad Media | PB+2                  | 140           | 138          |
| <b>TOTAL MEDIA DENSIDAD</b>        | <b>147,753</b>                           |   | <b>59,101</b>                                |                |                       |               | <b>422</b>   |
| <b>Complejo inmobiliario</b>       |  |   |  |                |                       |               |              |
| P4                                 | 60,306                                   | 0.35  | 21,107                                       | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 53           |
| P5                                 | 30,552                                   | 0.35  | 10,693                                       | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 27           |
| P6                                 | 75,212                                   | 0.35  | 26,324                                       | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 66           |
| P7                                 | 30,405                                   | 0.35  | 10,642                                       | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 27           |
| P8                                 | 26,132                                   | 0.35  | 9,146  | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 23           |
| P9                                 | 15,613                                   | 0.35  | 5,465  | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 14           |
| P10                                | 35,575                                   | 0.35  | 12,451                                       | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 31           |
| P11                                | 46,136                                   | 0.35  | 16,148                                       | Densidad Baja  | PB+1                  | 400           | 40           |
| <b>TOTAL BAJA DENSIDAD</b>         | <b>319,931</b>                           |   | <b>111,976</b>                               |                |                       |               | <b>280</b>   |
| <b>Terciario</b>                   |  |   |  |                |                       |               |              |
| TER-1a                             | 32,899                                   | 0.60  | 19,739                                       | Terciario      | PB+2                  | 0.6           |              |
| TER-1b                             | 23,005                                   | 0.35  | 8,052  | Terciario      | PB+1                  | 0.35          |              |
| <b>TOTAL TERCIARIO COMPLEJO</b>    | <b>55,904</b>                            |   | <b>27,791</b>                                |                |                       |               | <b>0</b>     |
| <b>TOTAL COMPLEJO INMOBILIARIO</b> | <b>523,588</b>                           |   | <b>198,868</b>                               |                |                       |               | <b>702</b>   |
| <b>FUERA COMPLEJO INMOBILIARIO</b> |  |   |  |                |                       |               |              |
| <b>Residencial</b>                 |  |   |  |                |                       |               |              |
| M1                                 | 35,600                                   | 0.40  | 14,240                                       | Densidad media | PB+2                  | 140           | 102          |
| M2                                 | 5,234                                    | 0.40  | 2,094  | Densidad Media | PB+2                  | 140           | 15           |
| M3                                 | 24,399                                   | 0.40  | 9,760  | Densidad Media | PB+2                  | 140           | 70           |
| M4                                 | 26,657                                   | 0.40  | 10,663                                       | Densidad Media | PB+2                  | 140           | 76           |
| <b>TOTAL MEDIA DENSIDAD</b>        | <b>91,890</b>                            |   | <b>36,756</b>                                |                |                       |               | <b>263</b>   |
| <b>TOTAL FUERA RESIDENCIAL</b>     | <b>91,890</b>                            |   | <b>36,756</b>                                |                |                       |               | <b>263</b>   |
| <b>Terciario</b>                   |  |   |  |                |                       |               |              |
| TER- 2 Dep.Comercial               | 73,887                                   | 0.30  | 22,166                                       | Terciario      |                       | 0.3           |              |
| TER- 3a                            | 30,194                                   | 0.60  | 18,116                                       | Terciario      | PB+3                  | 0.6           |              |
| TER-3b                             | 20,217                                   | 0.60  | 12,130                                       | Terciario      | PB+3                  | 0.6           |              |
| <b>TOTAL FUERA TERCIARIO</b>       | <b>124,298</b>                           |   | <b>52,413</b>                                |                |                       | 0.42          |              |
|                                    |  |   |  |                |                       |               | Nº VIV       |
| <b>TOTAL RESIDENCIAL</b>           | <b>559,574</b>                           |   | <b>207,833</b>                               |                |                       |               | <b>965</b>   |
| <b>TOTAL TERCIARIO</b>             | <b>180,202</b>                           |   | <b>80,204</b>                                |                |                       |               |              |
|                                    | SUPERFICIE                               |   | EDIFICABILIDAD                               |                |                       |               |              |
| <b>TOTAL LUCRATIVO:</b>            | <b>739,776</b>                           |   | <b>288,037</b>                               |                | <b>IEB (S/936979)</b> | <b>0.31</b>   |              |
| <b>EQUIPAMIENTOS</b>               |  |   |  |                |                       |               |              |
| SEQ01                              | 2,844                                    |   |  |                |                       |               |              |
| SEQ02                              | 10,302                                   |   |  |                |                       |               |              |
| SEQ03                              | 3,835                                    |   |  |                |                       |               |              |
| <b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>         | <b>16,981</b>                            |   |  |                |                       |               |              |
| <b>ZONAS VERDES</b>                |  |   |  |                |                       |               |              |
|                                    | Sup. Computable                          | Sup. Real   |  |                |                       |               |              |
| SVJ01                              | 2,650                                    | 3,923   |  |                |                       |               |              |
| SVJ02                              | 2,731                                    | 3,457   |  |                |                       |               |              |
| SVJ03                              | 4,936                                    | 4,936   |  |                |                       |               |              |
| SVJ05                              | 15,047                                   | 15,047  |  |                |                       |               |              |
| SVJ06                              | 12,062                                   | 12,062  |  |                |                       |               |              |
| SVJ07                              | 3,432                                    | 3,432   |  |                |                       |               |              |
| SVJ08                              | 5,829                                    | 5,829   |  |                |                       |               |              |
| SVJ010                             | 5,940                                    | 5,940   |  |                |                       |               |              |
| SVJ011                             | 5,460                                    | 5,460   |  |                |                       |               |              |
| SVA01                              | 2,321                                    | 2,321   |  |                |                       |               |              |
| <b>TOTAL ZONAS VERDES:</b>         | <b>60,408</b>                            | <b>62,407</b>   |  |                |                       |               |              |



### **2.3.2. COMPLEJO INMOBILIARIO**

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 incluirá todos los terrenos destinados en el Plan de 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 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.

### **2.4. 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.

Los mínimos exigibles a estas reservas son los establecidos en el Anexo IV de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. 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, 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.



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

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          |  |   |  |                         |               |
|--|--|---|--|-------------------------|---------------|
| Edificación Residencial m <sup>2</sup> s | Edificación Terciaria m <sup>2</sup> s | ZV+EQ m <sup>2</sup> s  | ZV m <sup>2</sup> s                        | EQ m <sup>2</sup> s     | Aparcamientos |
| 207.833 <sup>1</sup>                     | 80.204                                 |   |  |                         |               |
| LOTUP                                    |  | 0,35 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> t res.<br>0,04m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> t terc. | 0,15m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> t res. | Resto                   | 0,25pl/hab.   |
|  |  | 75.950 m <sup>2</sup> s   | 31.175 m <sup>2</sup> s                    |                         | 603           |
| PLAN ORDENACIÓN                          |  | 77.389 m <sup>2</sup> s   | 60.408 m <sup>2</sup> s                    | 16.981 m <sup>2</sup> s | 603           |

| ZONAS VERDES RED SECUNDARIA |        | Sup.com m <sup>2</sup> | Sup.real m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|-----------------------------|--------|------------------------|-------------------------|--------------|
|                             | SVJ 01 | 2.650                  | 3.923                   |              |
|                             | SVJ 02 | 2.731                  | 3.457                   |              |
|                             | SVJ 03 | 4.936                  | 4.936                   |              |
|                             | SVJ 05 | 15.047                 | 15.047                  |              |
|                             | SVJ 06 | 12.062                 | 12.062                  |              |
|                             | SVJ 07 | 3.432                  | 3.432                   |              |
|                             | SVJ 08 | 5.829                  | 5.829                   |              |
|                             | SVJ 10 | 5.940                  | 5.940                   |              |
|                             | SVJ 11 | 5.460                  | 5.460                   |              |
|                             | SVA 01 | 2.321                  | 2.321                   |              |
| <b>TOTAL</b>                |        | <b>60.408</b>          | <b>62.407</b>           | <b>6,66%</b> |

| EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA |        | m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|------------------------------|--------|----------------|--------------|
|                              | SEQ 01 | 2.844          |              |
|                              | SEQ 02 | 10.302         |              |
|                              | SEQ 03 | 3.835          |              |
| <b>TOTAL</b>                 |        | <b>16.981</b>  | <b>1,81%</b> |

| TOTAL ZONAS VERDES+EQUIPAMIENTOS | m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|----------------------------------|----------------|--------------|
|                                  | <b>77.389</b>  | <b>8,26%</b> |

<sup>1</sup> Deducida la edificabilidad que le correspondería a la superficie de la Vía Pecuaria en el Sector.



| <b>VIARIO RED SECUNDARIA</b> |                      | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>%(SS)</b> |
|------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
|                              | VIAL 1               | 21.661               |              |
|                              | VIAL 2               | 27.478               |              |
|                              | VIAL 3               | 3.807                |              |
|                              | VIAL 4               | 41.665               |              |
|                              | VIAL 5               | 11.079               |              |
|                              | ROTONDA COMPLEJO     | 2.734                |              |
|                              | ROT + APARCAMIENTO 1 | 5.000                |              |
|                              | PRV ROTONDA          | 5.316                |              |
| <b>TOTAL</b>                 |                      | <b>118.740</b>       | <b>6,71%</b> |

| <b>VÍA PECUARIA</b> |  | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>%(SS)</b> |
|---------------------|--|----------------------|--------------|
|                     |  | 9.114                |              |
| <b>TOTAL</b>        |  | <b>9.114</b>         | <b>0,54%</b> |

| <b>TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>%(SS)</b>  |
|---|----------------------|---------------|
|   | <b>233.564</b>       | <b>13,94%</b> |



## **2.5. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**

### **2.5.1. 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, no se puede realizar más que en una sola Unidad de Ejecución, que comprenderá la totalidad del Sector.

Sus necesidades eléctricas se ven satisfechas a partir de cualquiera de los 10 Centros de Transformación previstos en el mismo 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 y el segundo situado en la zona norte del Sector, dentro del Complejo Inmobiliario, al que suministrará. La distribución principal se realizará a partir de un anillo de diámetro 200.

La red de Drenaje se realizará por escorrentía encauzada hacia los diferentes barrancos en la parte alta del sector, y en la parte inferior, zona de Margequivir, se encauzará hacia las cunetas 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 o incluidas en el Campo de Golf que permitan el riego y la prevención de agua para épocas estivales.

### **2.5.2. FASES DE LA URBANIZACIÓN**

Con independencia de la existencia de una única Unidad 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 esta unidad. Este proyecto definirá la secuencia lógica de ejecución de las distintas fases de urbanización.

## **2.6. 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 el Plan de Ordenación Pormenorizada, podrán variar la forma, volumen y alineación de las edificaciones definidas por el presente Plan Parcial, pudiendo aumentar las alturas establecidas en función de las tipologías edificatorias previstas en el presente Plan Parcial. 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 este plan 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 ROGTU No obstante y a este respecto, se entenderá por manzana la definida en el art. 10 del RZOU y no las contempladas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

---



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.

## 2.7. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

| ZONAS VERDES RED SECUNDARIA |        | Computable m <sup>2</sup> | Real m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|-----------------------------|--------|---------------------------|---------------------|--------------|
|                             | SVJ 01 | 2.650                     | 3.923               |              |
|                             | SVJ 02 | 2.731                     | 3.457               |              |
|                             | SVJ 03 | 4.936                     | 4.936               |              |
|                             | SVJ 05 | 15.047                    | 15.047              |              |
|                             | SVJ 06 | 12.062                    | 12.062              |              |
|                             | SVJ 07 | 3.432                     | 3.432               |              |
|                             | SVJ 08 | 5.829                     | 5.829               |              |
|                             | SVJ 10 | 5.940                     | 5.940               |              |
|                             | SVJ 11 | 5.460                     | 5.460               |              |
|                             | SVA 01 | 2.321                     | 2.321               |              |
| <b>TOTAL</b>                |        | <b>60.408</b>             | <b>62.047</b>       | <b>6,66%</b> |

| EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA |        | m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|------------------------------|--------|----------------|--------------|
|                              | SEQ 01 | 2.844          |              |
|                              | SEQ 02 | 10.302         |              |
|                              | SEQ 03 | 3.835          |              |
| <b>TOTAL</b>                 |        | <b>16.981</b>  | <b>1,92%</b> |

| TOTAL ZONAS VERDES+EQUIPAMIENTOS | m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|----------------------------------|----------------|--------------|
|                                  | <b>79.388</b>  | <b>6,68%</b> |

| VIARIO RED SECUNDARIA |                  | m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|-----------------------|------------------|----------------|--------------|
|                       | VIAL 1           | 21.661         |              |
|                       | VIAL 2           | 27.478         |              |
|                       | VIAL 3           | 3.807          |              |
|                       | VIAL 4           | 41.665         |              |
|                       | VIAL 5           | 11.079         |              |
|                       | ROTONDA INTERIOR | 2.734          |              |
|                       | APARCAMIENTO     | 5.000          |              |
|                       | PRV ROTONDA      | 2.348          |              |
| <b>TOTAL</b>          |                  | <b>118.740</b> | <b>6,71%</b> |



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

| VÍA PECUARIA |  | m <sup>2</sup> | %(SS)        |
|--------------|--|----------------|--------------|
|              |  | 9.114          |              |
| <b>TOTAL</b> |  | <b>9.114</b>   | <b>0,54%</b> |

| TOTAL SUELOS DOTACIONALES PÚBLICOS | m <sup>2</sup> | %(SS)         |
|------------------------------------|----------------|---------------|
|                                    | <b>233.564</b> | <b>13,94%</b> |

| RE 1         |     | m <sup>2</sup> suelo | m <sup>2</sup> techo | %(SS)         |
|--------------|-----|----------------------|----------------------|---------------|
|              | P4  | 60.306               | 21.107               |               |
|              | P5  | 30.552               | 10.693               |               |
|              | P6  | 75.212               | 26.324               |               |
|              | P7  | 30.405               | 10.642               |               |
|              | P8  | 26.132               | 9.146                |               |
|              | P9  | 15.613               | 5.465                |               |
|              | P10 | 35.575               | 12.451               |               |
|              | P11 | 46.136               | 16.148               |               |
| <b>TOTAL</b> |     | <b>319.931</b>       | <b>111.976</b>       | <b>34,00%</b> |

| RE 2         |    | m <sup>2</sup> suelo | m <sup>2</sup> techo | %(SS)         |
|--------------|----|----------------------|----------------------|---------------|
|              | M1 | 35.600               | 14.240               |               |
|              | M2 | 5.234                | 2.094                |               |
|              | M3 | 24.399               | 9.760                |               |
|              | M4 | 26.657               | 10.663               |               |
|              | P1 | 36.662               | 14.665               |               |
|              | P2 | 62.663               | 25.065               |               |
|              | P3 | 48.428               | 19.371               |               |
| <b>TOTAL</b> |    | <b>239.643</b>       | <b>95.857</b>        | <b>25,58%</b> |

| TOTAL RESIDENCIAL | m <sup>2</sup> suelo | m <sup>2</sup> techo | %(SS)         |
|-------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|                   | <b>559.574</b>       | <b>207.833</b>       | <b>36,47%</b> |

| TERCIARIO    |                     | m <sup>2</sup> suelo | m <sup>2</sup> techo | %(SS)         |
|--------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------|
|              | TER 1a              | 32.899               | 19.739               |               |
|              | TER 1b              | 23.005               | 8.052                |               |
|              | TER 2 Dep.Comercial | 73.887               | 22.166               |               |
|              | TER 3a              | 30.194               | 18.116               |               |
|              | TER 3b              | 20.217               | 12.130               |               |
| <b>TOTAL</b> |                     | <b>180.202</b>       | <b>80.204</b>        | <b>19,23%</b> |



|                        |                      |                      |               |
|------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| <b>TOTAL LUCRATIVO</b> | m <sup>2</sup> suelo | m <sup>2</sup> techo | %(SS)         |
|                        | <b>739.776</b>       | <b>288.037</b>       | <b>86,06%</b> |